

aktiv.

Fredrik Solies vei 13, 1523 MOSS

**MOSS/ØREJORDET - Andels  
leilighet over to plan | Vedovn |  
Veranda | Nytt bad 2025 | Fine  
fellesarealer**



Eiendomsmegler / Partner

## Baard Janitz

**Mobil** 971 43 122

**E-post** baard.janitz@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 000 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 204 050,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 205 440,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 007,-  
**Selger:** Linnea Van Der Weck  
Daniel Bakke Ercoli

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1958  
**BRA-i/BRA Total** 71/85 kvm  
**Tomtstr.:** 1271 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 2, bnr. 963  
**Andelsnr.:** 1  
**Oppdragsnr.:** 1114260021

# Din nye bolig?

**Andelsleilighet beliggende i et rolig og attraktivt boligområde. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med romslig stue med vedovn, god takhøyde og utgang til veranda. Kjøkkenet har klassisk innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Badet er nytt fra 2025 med moderne løsninger og god komfort. Boligen byr på flere rom som kan benyttes som soverom eller hjemmekontor, fordelt over andre etasje og loft. Pent opparbeidet felles tomt med grønne uteområder. Kort vei til daglige servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder.**

### Høydepunkter:

**Leilighet over to plan**  
**Nytt baderom fra 2025**  
**Vedovn i stue**  
**Utgang til veranda**  
**Kjøkken med heltre benkeplate**  
**Flere rom / fleksible bruksområder**  
**Praktisk planløsning**  
**Rolig og etablert**



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	44
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	76
Energiattest .....	82
Ordensregler .....	87
Inkalling til Generalforsamling 2026 .....	88
Informasjonsbrev fra Vansjø Boligbyggelag .....	105
Kommuneplankart .....	109
Reguleringsplanforslag .....	111
Reguleringsplankart .....	113
Nabolagsprofil .....	114
Budskjema .....	123

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 85 kvm

TBA: 7 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-e: 14 kvm Boder

1. etasje

BRA-i: 50 kvm Entré/stue, bad, kjøkken, soverom

2. etasje

BRA-i: 21 kvm Trapperom, soverom, kontor

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

7 kvm

### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres ifølge vedtektene av denne andelen. Det gjøres oppmerksom på at disponering av boder på borettslagets fellesarealer kan endres som følge av vedtak i borettslaget.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

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.

Arealer på loft er vanskelig å måle opp på stedet på grunn av skjevheter i gulv/vegger/himling og skråtak. For å få en kontroll av disse arealene anbefales en digital 3D scanning av arealene, avvik vil kunne forekomme.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1271 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen ligger på en pent opparbeidet felles tomt med store grønne plenarealer og gode uteoppholdsflater. Tomten fremstår romslig og luftig, med beplantning og hekk som bidrar til en skjermet og trivelig atmosfære. Området har god avstand mellom bebyggelsen og byr på fine solforhold og oversiktlige utearealer. Det er hyggelige felles soner som egner seg godt for rekreasjon og opphold i sommerhalvåret.

### **Beliggenhet**

Fredrik Solies vei 13 ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Ørejordet i Moss. Boligen har en sentral beliggenhet med gangavstand til en rekke fasiliteter, inkludert matbutikker, bakeri, pub, bensinstasjon, ishall, fotballbane, BMX-bane, treningssenter, barnehager og skoler. Dette gjør det enkelt å dekke daglige behov uten å måtte reise langt.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Melløs holdeplass kun 1 minutters gange unna. Moss stasjon ligger 20 minutter unna som gir gode forbindelser til Oslo Gardermoen på 1 time og 14 minutter.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, som Melløs skole (1-7 kl.) 9 minutters gange unna, Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 10 minutter unna, og Øreåsen skole (1-7 kl.) 14 minutter unna. Det finnes også videregående skoler som Malakoff og Kirkeparken innen kort avstand.

Nærområdet byr på flotte turmuligheter med nærhet til skog og mark, samt idylliske Vansjø, som tilbyr et mangfold av turstier, bademuligheter og fiske. Dette gir gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv.

Rygge Storsenter og Høyda-området, med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, ligger innen kort gangavstand, og det er kun 5 minutters kjøring til Moss sentrum. Dette gjør området ideelt for både familier og etablerere som ønsker en kombinasjon av byliv og naturopplevelser.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av rekkehus, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

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

Det er flere barnehager i område.

Ørejordet barnehage (rett ved) som ligger flott til nederst på Ørejordet med nærhet til turområder, fotballbane, BMX-bane og Moss ishall. Har seks avdelinger og stort uteområde med grillhytte, hinderløype og sykkelbane.

Melløsparken Barnehage (gangavstand) som er en privat barnehage med fokus på lek, trygghet og magiske øyeblikk.

Ekholt Barnehage, Ca. 4 minutter med bil. Kommunal barnehage med fokus på omsorg, lek og læring i trygge omgivelser.

Melløs skole, trygg gangavstand på gangveier. Baneskole. Svært kort fra Ørejordet – gangavstand for de fleste i området. En etablert skole med SFO-tilbud, og nærhet til både boligområder og fritidstilbud.

Ungdomskole; Bytårenet skole, ca. 10/15 minutters gange fra boligen.

### **Skolekrets**

Melløs barneskole

Bytårenet ungdomsskole

### **Offentlig kommunikasjon**

Det finnes flere bussholdeplasser i gangavstand fra Solielunden og Ørejordet, Moss jernbanestasjon ligger ca. 3,5 km unna – ca. 10 minutter med bil eller buss. Herfra går det hyppige avganger til Oslo, Halden og Sverige  
Moss–Horten-fergen går fra fergeleiet i sentrum, med avganger omtrent hvert 20. minutt.

Området er godt tilrettelagt for pendlere og barnefamilier med behov for enkel tilgang til kollektivtransport.

### **Bygningssakkyndig**

Frosterød Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Takkonstruksjonen er fra byggeår, ukjent alder på isolert del mot yttertak.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er montert utvendig aluminiums beslag på vinduer med unntak av vindu i trapperom på loft.

Vindu på badetrom nytt i 2025.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda oppført i trekonstruksjoner med tekkning av papp på gulv, løst tregulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Høyden på rekkverk er lavere enn 90 cm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Tomteforhold:

Terrengforhold: Eiendommen ligger i et område som er betegnet med "Aksomhetsområde for kvikkleireskred", som utklipp av kart viser er område tett på område som er betegnet med "Kvikkleire utløsnings område" For ytterligere informasjon ta kontakt med Moss kommune.

TG2

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Fra loft var det mulig å kontrollere del av konstruksjonen. Det er synlig at det er etablert lufting i skråtak. Det er imidlertid symptomer i undertak på at sirkulasjonen av luft er noe begrenset og at det kondenserer på undertak, noe som kommer av at det er lite/begrenset lufting ut i gesimskasse.

Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Entrédør subber i list og tetter dårlig, årsak er heng på dørblad.

Overflater

Det er sprekker himling i stue/entre.

Synlig slitasje gulv sov 2 etg.

#### Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Håndtak på ovnsdør er løst, og ovn har rust/skader på overflaten.

Ukjent løsning bakside pipe 2 etg inn mot naboileilighet.

Feieluke i kjeller er ikke lokalisert.

#### Innvendige trapper

Det er liten frihøyde i trappeløp.

#### Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Skyvedører loft skjeve og trege.

På dør til soverom i 2 etg er nedre del av dørblad fjernet og erstattet med lufteluke på grunn av avtrekksvifte på soverom.

#### Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Vindu og dør er plassert i våt sone, uten mulighet for vanntette løsninger.

Veggplater er ikke tilpasset fagmessig og går utenfor skinne i hjørne på dusj på venstre side av vindu.

#### Etasje - Bad - Overflater Gulv

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

Det er svakt fall til sluk i dusj men ikke tilfredsstillende 1:50.

Belegg på gulv er noe løst ved nedsenk, underlag for belegg er ujevnt.

Slik tilstanden er i dag så fungerer gulv og opprettholder sin funksjon som et vanntett sjikt. Det må forventes at symptomene vil kunne utvikle seg videre og at tilstanden bare kan utvikle seg negativt.

Slik gulvet er i dag så er det også utsatt for skade i de partiene som er løse. Utbedring av forholdet må forventes utføres som en full utskifting av gulvet, i denne sammenheng er det å anbefale også en oppretting av gulvets ujevnheter og fall til sluk. Et slikt arbeid vil kreve at det også må utføres tiltak med utskifting av plater på alle vegger.

Det er utført tiltak med oppvarming av belegg mellom befaringene som har redusert omfanget av løse partier, det er ukjent om dette vil holde seg stabilt eller om dette vil kan løse opp igjen.

Takstmannen har vært i tvil om vurdering av TG da vurderingene i NS 3600 for TG 2 beskriver "defekt belegg" og TG 3 beskriver "defekt belegg m.m."

Det er stor sannsynlighet for en videre negativ utvikling av tilstanden på bygningsdelen. Konsekvens for en eventuell lekkasje vil også påføre betydelige følgeskader for skjulte konstruksjoner og andre leiligheter i bygningen.

#### Etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er benyttet feil type terskel på dør.

#### Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Referansenivået er også høyt, erfaringsmessig kan dette være et resultat av at det er montert gulvbelegg med for lite lufting på lim. Resultatet for dette kan også sees i sammenheng med manglende vedheft på belegg ved nedsenk.

#### Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist at overflater har noe skader.

#### Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Avtrekk har høy alder og passert mer en 50% av forventet brukstid. Avtrekk har noe nedsatt kapasitet og ulyd ved test.

#### Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Løse samlestokker er plassert i kjøkkenbenk, det er ikke montert skap med avrenning i en lekkasjesituasjon.

#### Avløpsrør

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

#### TG3

##### Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindu på soverom i 2 etg. er tregt i karm.

Soverom loft ar slitasje i karm/fuktmerker foring..

Vindu i trapperom loft har utvendig slitasje og råteskader på del av karm og lister. Det er synlig at karm er løsnet i hjørne.

Takvindu er ikke testet, men det er synlig at det gror på utvendig lister, ytterligere undersøkelser må utføres.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er noe råteskader i liggende spikerslag ned mot gulv.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

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

mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik trapperom loft 27 mm i hele rommet. Høyeste punkt ytterhjørne bak trapp, laveste punkt høyre side dør til kontor. Avvik innenfor 2 meter 15 mm. Avvik kontor loft hele rommet 42 mm. Høyeste punkt ved pipe, laveste punkt ytterhjørne mot kaldt loft motsatt hjørne diagonalt ved takvindu. Avvik innenfor 2 meter 18 mm.

Avvik entre/stue 2. etasje hele rommet 30 mm. Laveste punkt ved dør til soverom, høyeste punkt ved entredør. Avvik innenfor 2 meter 17 mm.

Avvik kjøkken hele rommet 13 mm. Høyeste punkt ytterhjørne mot badrom, laveste punkt ved dør til kjøkken. Avvik innenfor 2 meter 15 mm.

Det er ved befaring observert mye knirk i gulv på loft, i 2. etasje er det observert at det er vibrasjon i gulv ved normal gange.

#### TGIU

##### Terrengforhold

Eiendommen ligger i et område som er betegnet med "Aksomhetsområde for kvikkleireskred", som utklipp av kart viser er område tett på område som er betegnet med "Kvikkleire utløsnings område" For ytterligere informasjon ta kontak med Moss kommune.

##### Helse, miljø og sikkerhet

Ved inspeksjon av loft fra fellesarealet er det observert at brannskille mellom innredet loft og fellesareal ikke er tilfredsstillende utført.

Det er også synlig at det ikke er etablert brannskille i vegger mellom leiligheten og felles at rapperom. Det følger av forskrift om brannforebygging § 8 på beskrevet bygning:

Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Boligen har ikke radonsperre og det foreligger ingen opplysninger om målinger av Radon.

Det er utført arbeider på el-anlegg etter 01.01.1999 som mangler dokumentasjon.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.  
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.  
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.  
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.  
Etablert brannskille på loft etter ombygning er ikke tilfredsstillende utført og er utett, knevegger har heller ingen montert brannskille ut mot kald side.

Bygningen har et avvik fra om brannforebygging § 8, bakgrunnen for dette er manglende tiltak for pålegg etter forskrift fra 85.

Det er ikke etablert Radonduk på bygningen, ingen opplysninger om utført Radonmålinger.

Rekkverk på veranda har lav høyde.

Ell-arbeider mangler dokumentasjon med samsvarserklæring, med unntak av arbeider på våtrom.

Innerste rom på loft tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

Konsekvens/tiltak:

-Tiltak og konsekvenser for manglende brannsikring:

Ved en eventuell søknad om bruksendring av innredet loft må det påregnes betydelige tiltak for å oppfylle gjeldende krav for brann (TEK 17). En slik vurdering vil kunne måtte omfatte hele bygningen og på bakgrunn av antall etasjer vil dette kunne påvirke bygningens brannklasse som vil kunne resultere i krav til sprinkling. Ytterligere undersøkelser om dette må utføres før det kan konkluderes om omfang.

Det er ikke utført tiltak for å oppfylle krav i h.h.t. forskrift fra 1985 som er et krav, dette medfører tiltak for å etablere brannskille mellom alle leiligheter.

Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Dette innebærer at det må etableres et brannskille mellom de ulike leilighetene. Konsekvens av manglende tiltak er at en brann vil kunne spre seg fra en seksjon til en annen og at utfallet blir tap av menneskeliv eller store skader. Ytterligere krav etter ny søknad må påregnes.

- Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd. Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller.

-Det anbefales at rekkverk på veranda utføres i henhold til dagens krav. Konsekvens for

manglende tiltak er fare for personskader.

- På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas på el-anlegg anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

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: Moss Elektro (2025), Installatøren (2025), Østfold Rør (2025)

Beskrivelse: Varmekabler, alt av elektrisk på badet, utstyrsmontering, sluk og noe røropplegg.

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

Ja

Beskrivelse: Sluk er byttet. Vegger er våtromspanel og gulv er våtromsbelegg.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Installatøren (2025), Moss Elektro (2025)

Beskrivelse: Alt nytt elektrisk på bad, ny gulvvarme på bad.

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

Ja

Firmanavn: Moss bygg (2025)

Beskrivelse: Bytte av baderomsvinduer.

33. 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).

## **Innhold**

2. etasje; Entré/stue, bad, kjøkken, soverom  
Loft; Trapperom, soverom, kontor  
Kjeller; 2 boder

## **Standard**

Velkomment til Fredrik Solies vei 13. Leiligheten ligger i andre etasje med loft og med adkomst via felles trappegang.

### **Gang/entré**

Leiligheten har en innbydende og funksjonell gang/entré med god plass til oppbevaring. Det er montert en praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter, som gir rikelig med lagringsplass og bidrar til en lys og romslig romfølelse. Entréen har en naturlig og oversiktlig planløsning, med adkomst til bad rett innenfor inngangsdøren, videre forbindelse til kjøkken og en åpen løsning videre inn i stuen. Lyse overflater og god takhøyde gir et moderne og luftig førsteinntrykk.

### **Baderom**

Pent og moderne baderom fra 2025 med gjennomgående tidsriktige materialvalg. Veggene er kledd med baderomsplater, taket er malt og gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler, som gir god komfort. Baderommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, speil med integrert belysning, toalett samt dusjhjørne med dusjvegger. Rommet har mekanisk avtrekk for effektiv ventilasjon og et ryddig, helhetlig uttrykk.

### **Kjøkken**

Kjøkkenet fremstår som innbydende og funksjonelt med innredning med profilerte fronter, som gir et tidløst og klassisk uttrykk. Benkeplaten er utført i heltre, noe som tilfører varme og karakter til rommet og gir gode arbeidsflater. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut, som sørger for effektiv ventilasjon. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, samt naturlig lysinnslipp fra vindu, og en praktisk løsning med åpen forbindelse videre mot oppholdsrommet.

### **Stue**

Lys og romslig stue med en trivelig og sosial planløsning som gir god plass til både sofagruppe og spiseplass. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys inn i rommet. Det er montert vedovn, som bidrar til lun stemning og ekstra komfort på kjølige dager. Fra stuen er det utgang til veranda, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Stuen har også trapp opp til loftetasjen, som gir en spennende romfølelse og en naturlig overgang mellom etasjene. Gjennomgående lyse overflater og gode materialvalg gir et moderne og innbydende uttrykk.

### **Soverom**

I andre etasje ligger hovedsoverommet, som fremstår lyst og rolig med god plass til

dobbeltseng og nattbord. Rommet har vindu som slipper inn rikelig med dagslys og lyse overflater som gir en luftig romfølelse. Beliggenheten gir en naturlig skjerming fra oppholdsrommene og egner seg godt som foreldresoverom.

I loftetasjen finner man ytterligere rom som gir flere bruksmuligheter. Ett rom benyttes i dag som kontor/soverom, og egner seg godt både som hjemmekontor, barnerom eller gjesterom. Loftetasjen har også et ekstra rom med god plass og naturlig lys fra takvindu, som gir et hyggelig og anvendelig rom til ulike formål. Skråtaket bidrar til en lun og karakterfull atmosfære.

Samlet sett tilbyr boligen fleksible soveromsløsninger med mulighet for både familiebruk og hjemmekontor.

#### **Boder**

Det medfølger to romslige boder i kjelleretasjen på tilsammen 14 kvm. I tillegg til egne boder er det felles vaskerom med egne private maskiner og strøm tilknyttet andelen.

#### **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 regi av Borettslag:

2025:

- Bytte av vinduer.
- Bytte av baderomsvinduer og stikkontakt ute.
- Samt byttet lykt ute, da andre falt.
- Bygget ferdig støttemur.
- Felt ødeleggende tre inn mot kristians vindu.
- Trimmet ned stor plagsom busk inn mot veranda til Stian.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Inkludert i felleskostnadene

#### **Parkering**

Parkering rett utenfor boligen på felles parkeringsplass. Parkeringsplassen tilhører Moss Kommune.

## **Forsikringselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 82360346

## **Radonmåling**

Boligen har ikke radonsperre og det foreligger ingen opplysninger om målinger av Radon. Eiendommen ligger i et område som ifølge offentlige radonkart har moderat til stedvis forhøyet radonakt somhet. Radonnivået kan variere mellom boliger, og kjøper oppfordres til å foreta radonmåling.

## **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 strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk og vedfyring som hovedoppvarmingskilder. Boligen benytter elektrisitet og ved til oppvarming, men spesifikke oppvarmingssystemer eller rom med oppvarming er ikke oppgitt.

### **Energimerke**

E

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Borettslaget/Økonomi**

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 3 000 000

### **Omkostninger kjøper**

3 000 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

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))

---

1 390 (Omkostninger totalt)  
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 001 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 010 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 013 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnader.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 721 521 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 886 084 for år 2024

#### **Andre utgifter**

Andelstegning i Vansjø BBL koster kr 350,- pr. medlemskap (+ kr 300,- for kontingent). Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Styrehonorar, Arbeidsgiveravgift, Felles Strøm, Vedlikehold bygg/VVS/Elektro/Utvendig anlegg, Revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, årsavgift TV/Internett, kontingent boligbyggelag, forsikringer, kommunale avgifter, andre driftskostnader.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 007

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 204 050

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

25.02.2026

### **Avdrag Fellesgjeld**

Kr 897

### **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 1053

### **Andel fellesformue**

Kr 16 416

### **Andel fellesformue dato**

25.02.2026

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Fredrik Soliesveg 13 Borettslag

### **Organisasjonsnummer**

847219262

### **Andelsnummer**

1

### **Om borettslaget**

Fr. Soliesvei 13 Borettslag ligger i Moss kommune og består av 6 andelsleiligheter.

Borettslaget har organisasjonsnummer 847 219 262. Forretningsfører for selskapet er Vansjø Boligbyggelag.

Andelseierne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av vaske/tørkerom og tørkeplass.

Vedtatte saker:

- Bytte av vinduer.
  - Bytte av baderomsvinduer og stikkontakt ute. Samt byttet lykt ute, da andre falt.
- Bygget ferdig støttemur. Felt ødeleggende tre inn mot kristians vindu. Trimmet ned stor plagsom busk inn mot veranda til Stian.

Pågående saker:

- Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Fr. Soliesvei 13 Borettslag i 2026: el sjekk og div.
- Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Fr. Soliesvei 13 Borettslag i 2026: Elbillader kan diskuteres?
- Innkomne saker fra styret til behandling på generalforsamling: Pappkonteiner, Få på plass ny styreleder, Skjev fordeling på arbeidsoppgaver.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 61188174034, Nordea Bank Abp, filial i Norge

Annuitet, 12 terminer per år.

Rentesats per 25-02-2026: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 105

Saldo per 31-12-2025: kr 586984

( siste termin 30-09-2034 )

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 61188239756, Nordea Bank Abp, filial i Norge

Annuitet, 12 terminer per år.

Rentesats per 25-02-2026: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 264

Saldo per 31-12-2025: kr 339334

( siste termin 30-12-2047 )

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 61188248070, Nordea Bank Abp, filial i Norge

Annuitet, 12 terminer per år.

Rentesats per 25-02-2026: 6.10% pa.

Antall terminer til innfrielse: 279  
Saldo per 31-12-2025: kr 262148  
( siste termin 30-03-2049 )  
Flytende rente  
IN-Ordning: Nei

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalens varighet er oppgitt til til den sies opp av en av partene

### **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: 74 620,-

Årsresultat for 2025: -52 785,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Pappkointeiner (Gjerde inn og legge inn på tomt?)
- Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i 2026: el sjekk og div
- Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i 2026: Elbillader kan diskuteres?

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**

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

4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

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

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

#### Forpliktelser

#### Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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.

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.

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.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

#### Dugnad

Hovedrengjøring av trappeoppganger og andre fellesrom skal foretas minst en gang hvert år og utføres av andelseierne i fellesskap eller beskostes av disse.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Vansjø Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 2, bruksnummer 963 i Moss kommune. Andelsnr. 1 i Fredrik Soliesveg 13 Borettslag med orgnr. 847219262

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 05.07.58. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt. Det foreligger også godkjente tegninger for takoverbygg fra 2010.

Det foreligger plantegninger godkjent 03.10.1957.

Tegningene viser en planløsning i 2. etasje som med unntak av plassering av trapp/vegg til soverom stemmer med dagens bruk. Plantegning loft viser soverom med dør ut til felles arealer.

Det er utført inngrep ombygninger av bærende konstruksjoner i etasjeskille/vegg som er søknadspliktig, men det foreligger ingen dokumentasjon for dette.

På tegning godkjent 03.10.1957 er det på plantegning for loft tegnet inn areal som er betegnet som soverom, rommet har adkomst fra felles areal på loft. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvem som skal/kan disponere arealet.

På befaringsdagen er det synlig at areal på loft utvidet med et større areal enn på tegninger som benyttes til boligareal og det er montert trapp mellom 2. etasje og loft slik at arealet kun kan benyttes av beskrevet leilighet. Det er p.t. ingen dør ut fra loft til fellesareal på loft.

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestilling.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.07.1958.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2021–2032 for Moss kommune (plan-ID KP\_3002). Planen er en endelig vedtatt arealplan og trådte i kraft 24.03.2021.

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse (nåværende).

Det er innenfor eiendommen registrert en mindre del som omfattes av hensynssone H310 – ras- og skredfare, med et areal på ca. 28 m<sup>2</sup>. Resterende del av eiendommen, ca. 1 271 m<sup>2</sup>, er avsatt til boligformål.

For nærmere opplysninger om gjeldende bestemmelser, herunder reguleringsplaner og eventuelle hensynssoner, vises det til Moss kommunes plandokumenter og kommuneplanens bestemmelser.

Eiendommen er omfattet av følgende reguleringsplaner:

Eldre reguleringsplan – ID 20

KLOMMESTEN – VESTRE ØRE – ØSTRE ØRE

Planen er endelig vedtatt og trådte i kraft 13.04.1957.

Eiendommen er i hovedsak regulert til konsentrert småhusbebyggelse, med et areal på ca. 1 069 m<sup>2</sup>.

En mindre del av eiendommen, ca. 187 m<sup>2</sup>, er regulert til kjørevei.

Mindre reguleringsendring – ID 130

ØREOMRÅDET – del av området mellom Ryggevegen og Fredrik Solies vei

Planen er endelig vedtatt og trådte i kraft 06.11.1978.

En mindre del av eiendommen, ca. 16 m<sup>2</sup>, er regulert til kjørevei.

For nærmere informasjon om reguleringsbestemmelser og plankart vises det til Moss kommunes plandokumenter.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

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.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 9 000 Digital annonsering inkl. Moss Avis
- 5 000 Foto f.
- 1 500 Kommunale opplysninger
- 19 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 5 995 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger/overtakelse per stk. (2. og 3. gratis)
- 5 995 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 118 195

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000 for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

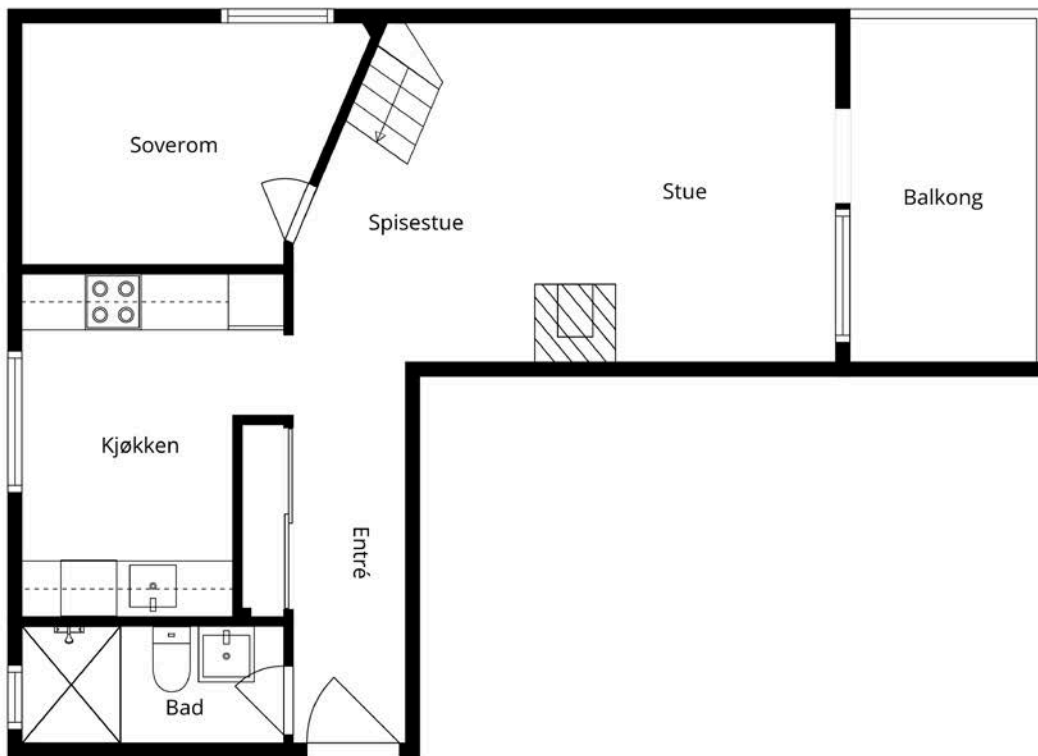
Helene Ellefsen  
Eiendomsmegler MNEF  
helene.ellefsen@aktiv.no  
Tlf: 415 51 060

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

20.04.2026



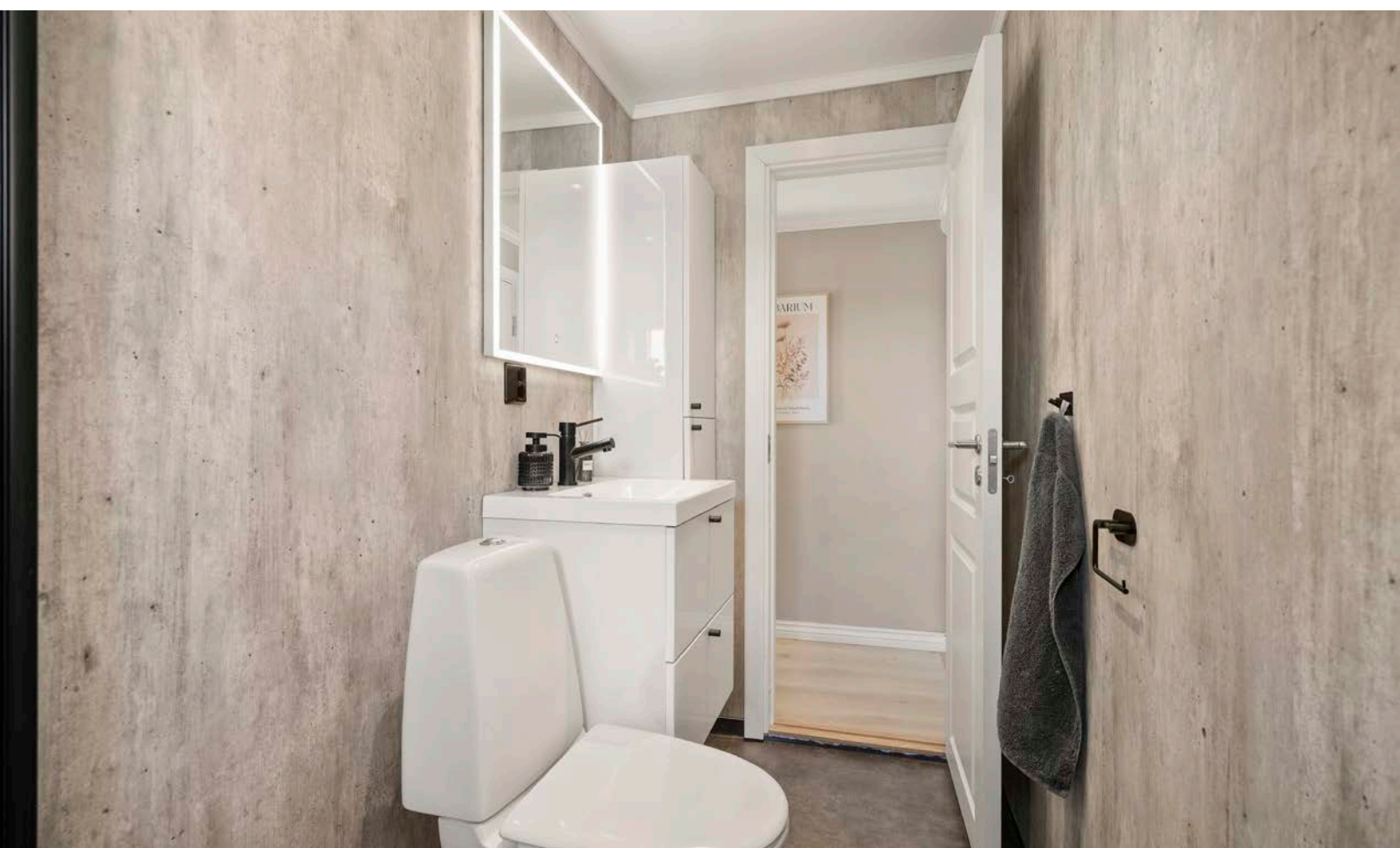
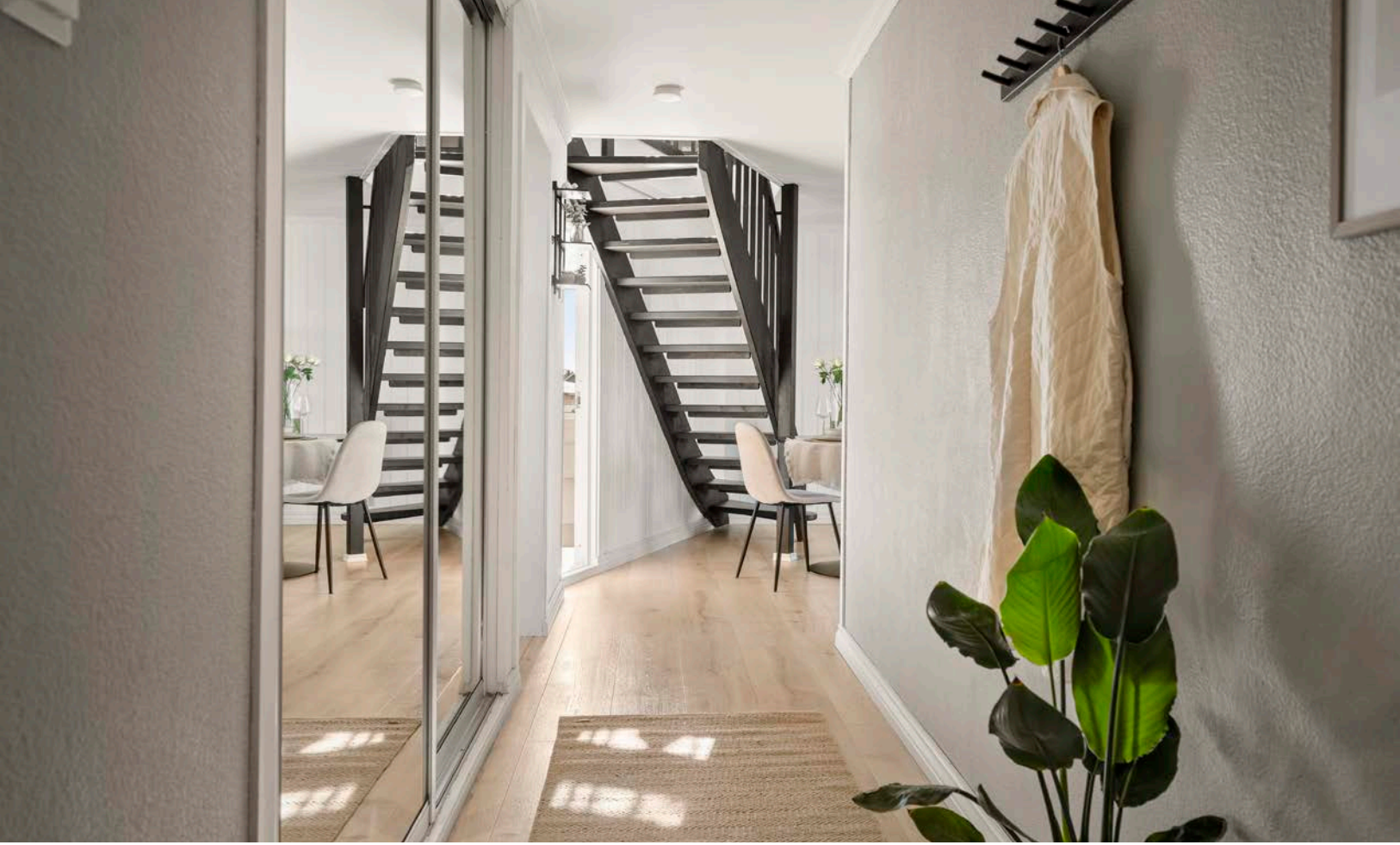
  
Creative foto

Plantegninger er ikke målbar, 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.





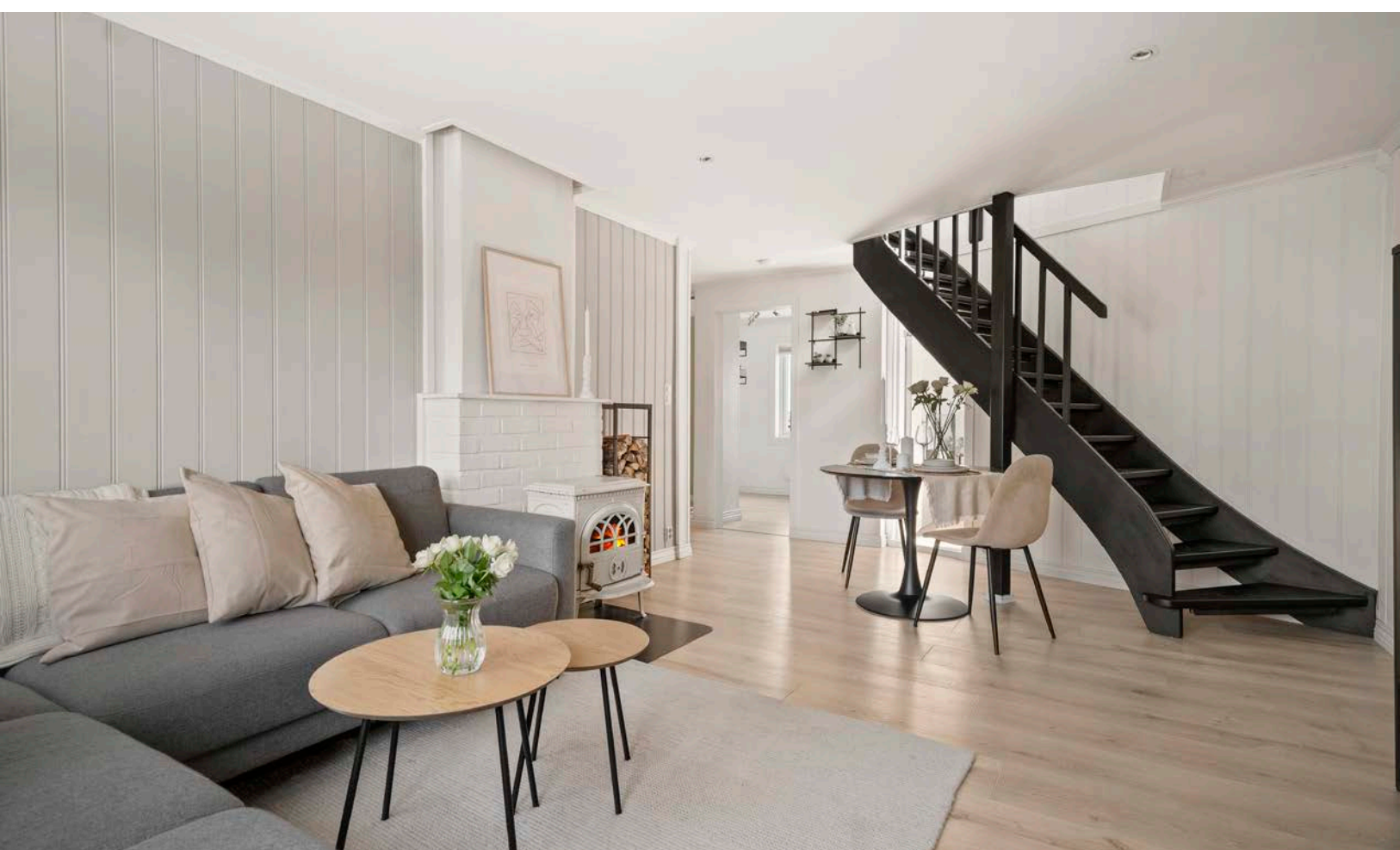










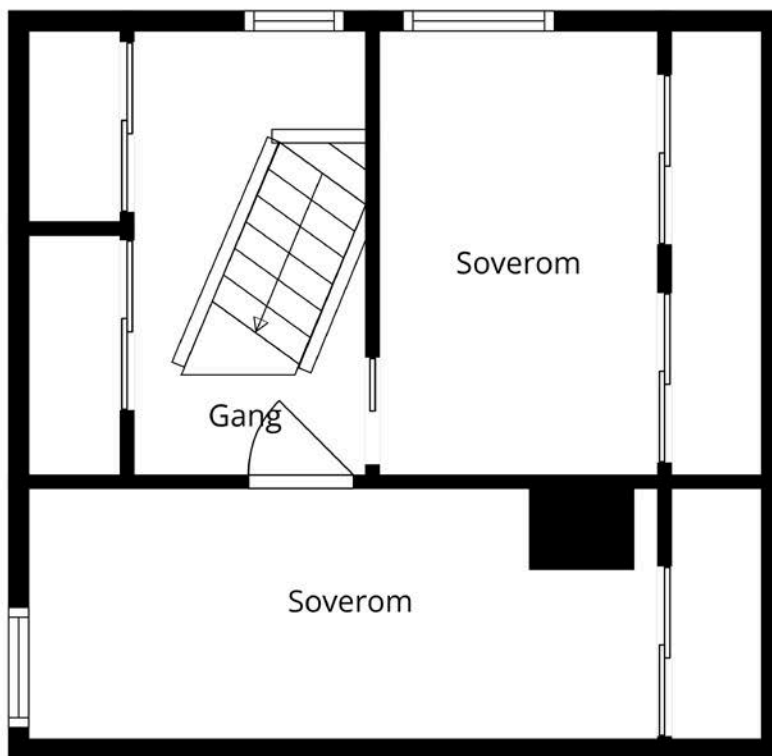






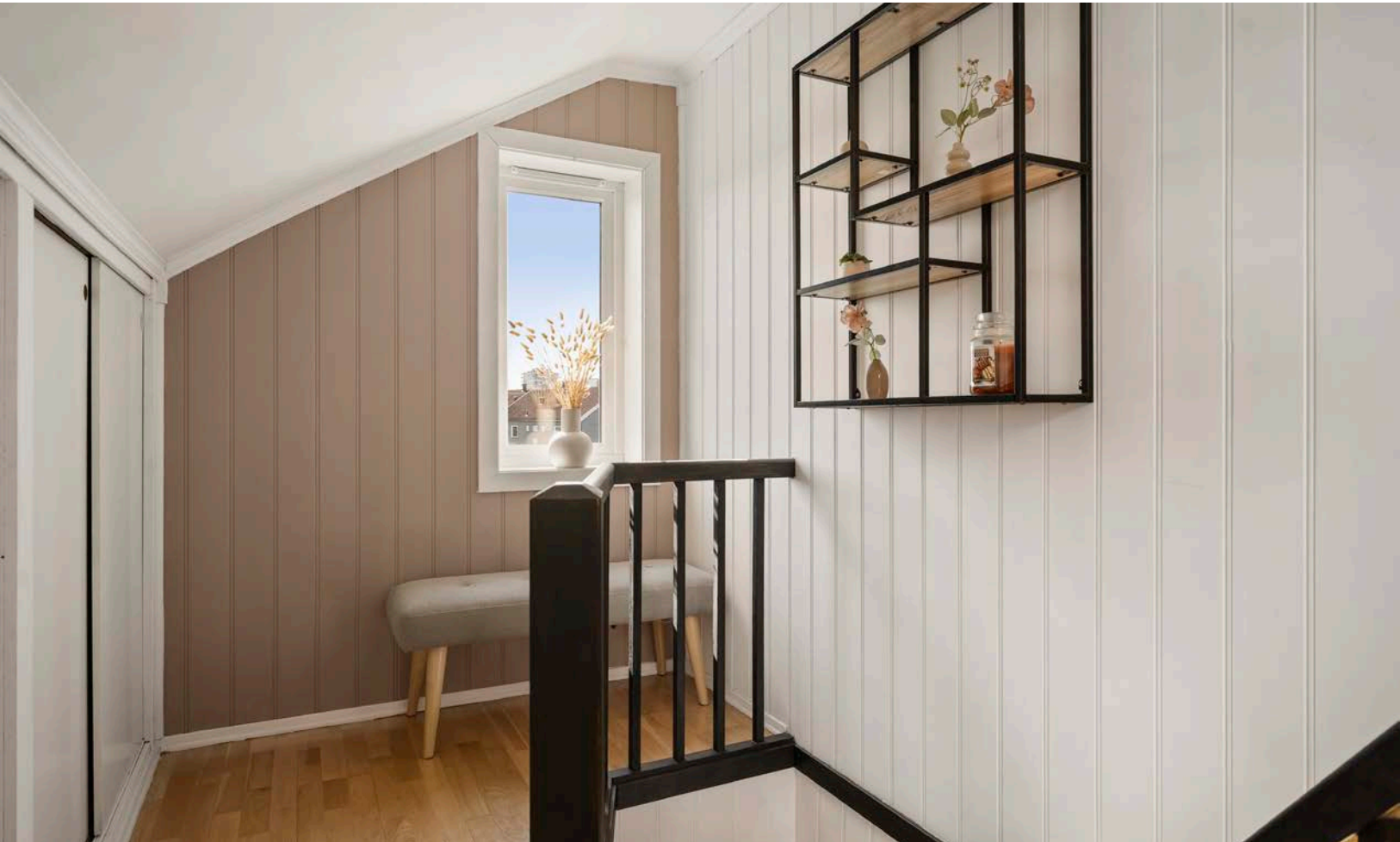


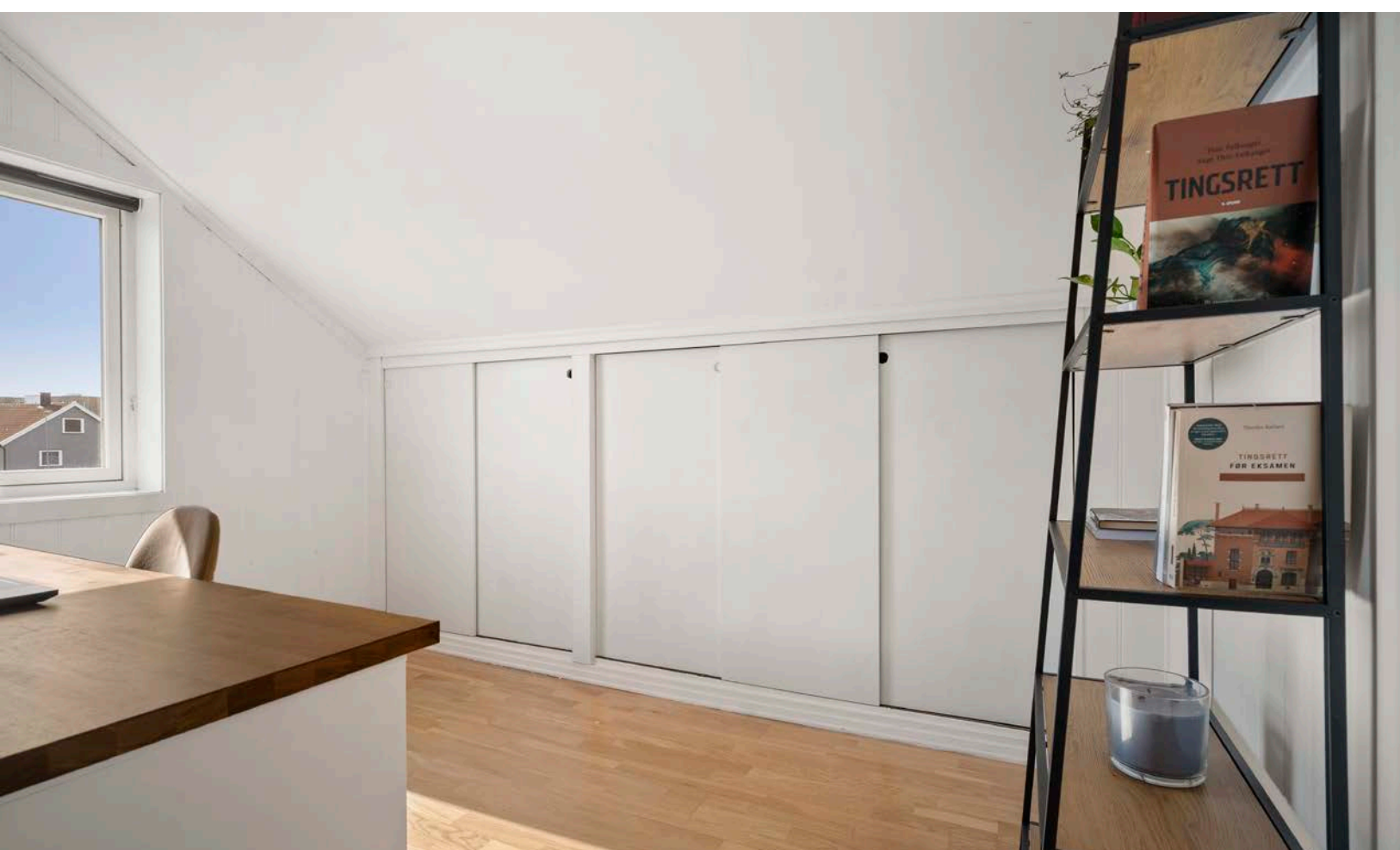
# Plantegning

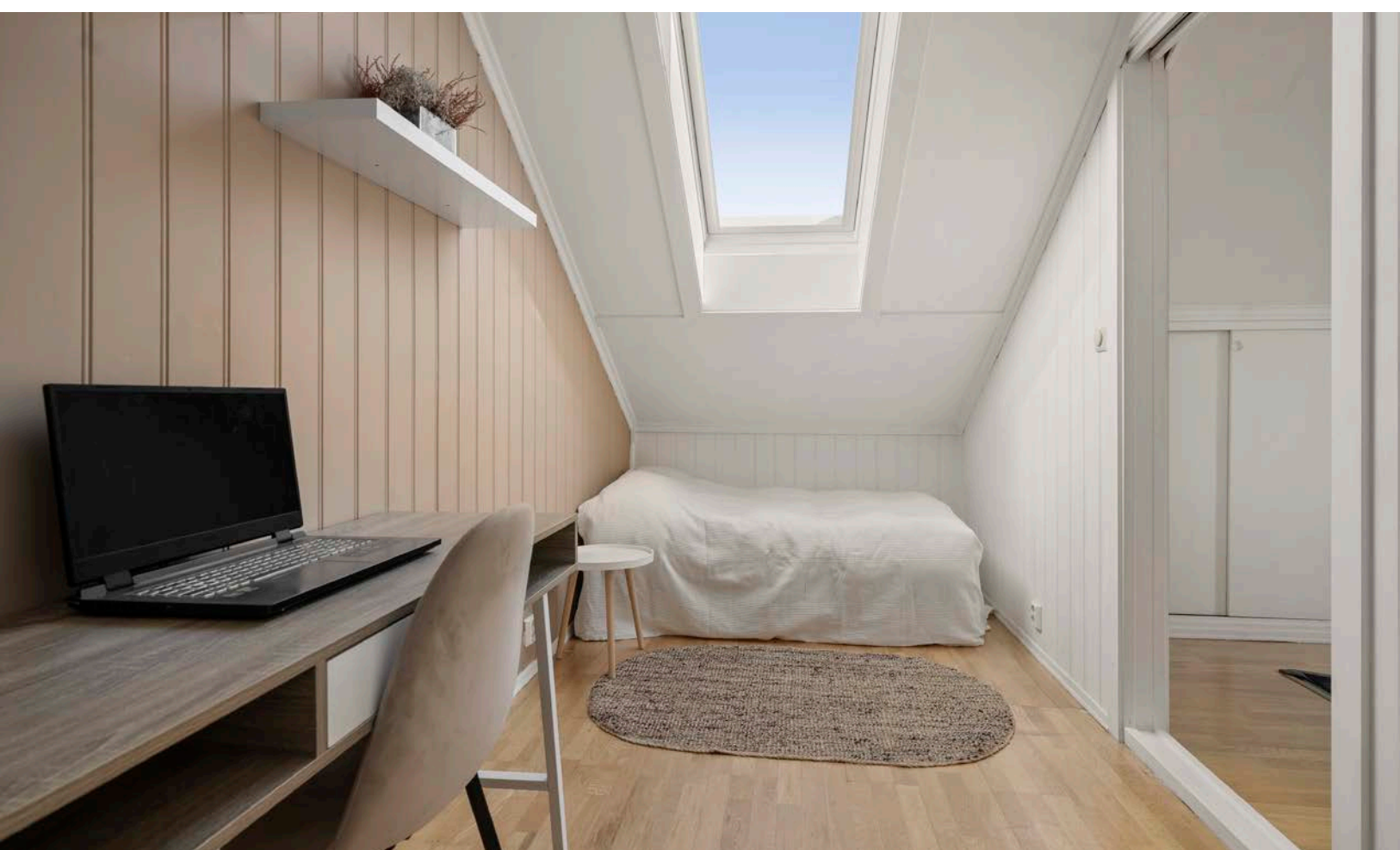


Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

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

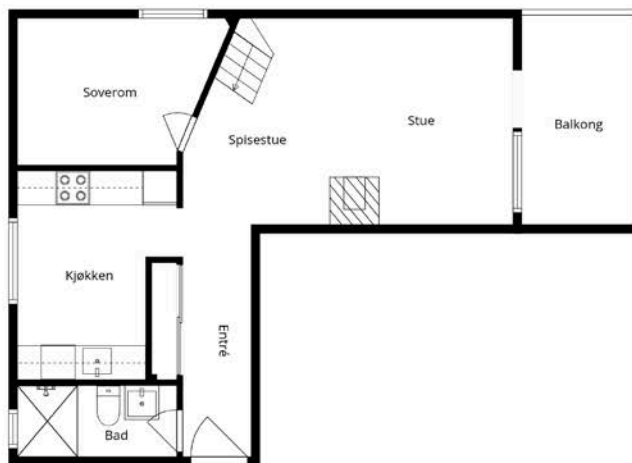
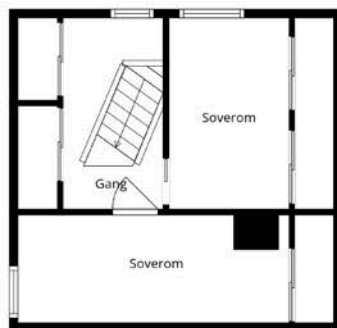








# Plantegning







  
Creative foto

Plantegninger er ikke målbar, 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
-  Fredrik Solies vei 13 , 1523 MOSS
-  MOSS kommune
-  gnr. 2, bnr. 963
-  Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 10021-1847

Eiendomsverdi ref nr: DS5990

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød



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

## Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

- Byggmester med 20 års erfaring fra byggebransjen.
- Taksoppdrag med eiendom siden 2009.
- TEGoVA Residential Valuer (TRV) .
- Godkjent eksamen Veritas DNV-GL.
- Erfaring utleie bolig/næring siden 1994.
- Benyttes som fagkyndig dommer.

For mer informasjon se [www.takstmannen.no](http://www.takstmannen.no)

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.

Jeg har gjennomført takstutdanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Veritas DNV-GL

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mossregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstopdrag av ulike karakterer.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

[staale@takstmannen.no](mailto:staale@takstmannen.no)

970 40 588



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Andelsleilighet med beliggenhet i 2. etasje og loft. Det er felles adkomst i 1. etasje med felles trapperom fra kjeller til loft. Det er utgang fra stue til veranda i 2. etasje. Eier har påvist at det medfølger 2 stk bodere i kjeller og det er felles vaskerom.

Leiligheten har innvendig trapp mellom 2. etasje og loft, det foreligger ingen informasjon på når ombygning av loft med trapp er utført. Det er ikke søkt bruksendring for endringen eller utvidelsen av areal på loft. På opprinnelige tegninger er det tegnet inn soverom på del av areal på loft men det er ikke kjent hvem som hadde rettighet på bruken av rommet. Det er ved montering av trapp til loft utført endringer på bærende konstruksjoner som er søknadspliktig, det foreligger ingen dokumentasjon for dette.

Det er avvik på brannskille på bygningen ved at det ikke er etablert brannskille i henhold til forskrift fra 1985 og ikke på innredet loft/utvidet del.

Det er utført arbeider med overflater på badetrom i 2. etasje, men det er avvik på gulv og vegger.

For ytterligere informasjon må alle bygningsdeler i denne rapport leses nøye.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er fra byggeår, ukjent alder på isolert del mot yttertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert utvendig aluminiums beslag på vinduer med unntak av vindu i trapperom på loft.

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Veranda oppført i trekonstruksjoner med tekking av papp på gulv, løst tregulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og formpressede dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er på bakgrunn av montert rør i rør system vurdert til tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er utført arbeider med nye overflater, utstyr, sluk og vindu i 2025.

Eier opplyser at el-arbeider og utskifting av vindu er utført av innleide håndverkere. Resterende arbeider med støp, gulv, belegg, vegger, rør, sluk, og montering av innredning er utført av eier som er rørlegger. Gulv er utført på dugnad av eier og håndverker med bakgrunn for legging av denne type gulv. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fra kjøkken er det ikke adkomst til bunnsvill i høyde som er mulig å måle.

Det er utført søk med fuktindikator type Protimeter MMS 3 som viser høyere verdier i deler av gulv og inn mot sluk en referansenivået for rommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. På soverom i 2. etasje er det montert mekanisk avtrekk på grunn av bruk av rommet for tørking av tøy.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskap i felles trapperom med automatiske sikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et område som er betegnet med "Aksomhetsområde for kvikkleireskred", som utklipp av kart viser er område tett på område som er betegnet med "Kvikkleire utløsnings område" For ytterligere informasjon ta kontakt med Moss kommune.

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

[Gå til side](#)

Ved inspeksjon av loft fra fellesarealet er det observert at brannskille mellom innredet loft og fellesareal ikke er tilfredsstillende utført.

Det er også synlig at det ikke er etablert brannskille i vegger mellom leiligheten og felles at rapperom. Det følger av forskrift om brannforebygging § 8 på beskrevet bygning: Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift

# Beskrivelse av eiendommen

15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Boligen har ikke radonsperre og det foreligger ingen opplysninger om målinger av Radon.

Det er utført arbeider på el-anlegg etter 01.01.1999 som mangler dokumentasjon.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger plantegninger godkjent 03.10.1957.

Tegningene viser en planløsning i 2. etasje som med unntak av plassering av trapp/vegg til soverom stemmer med dagens bruk. Plantegning loft viser soverom med dør ut til felles arealer.

Det er utført inngrep ombygninger av bærende konstruksjoner i etasjeskille/vegg som er søknadspliktig, men det foreligger ingen dokumentasjon for dette.

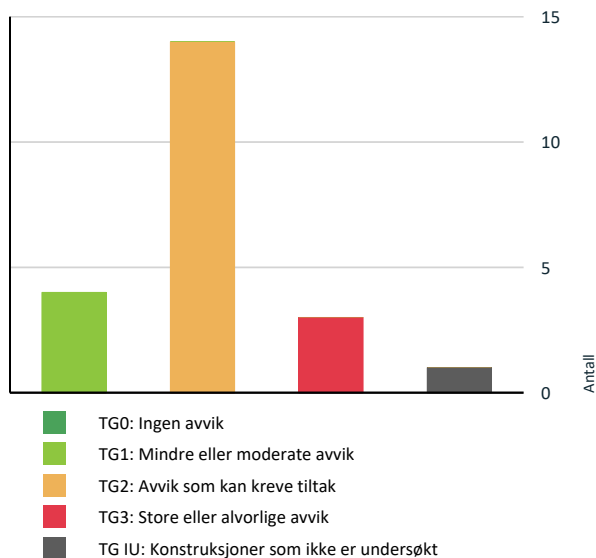
På tegning godkjent 03.10.1957 er det på plantegning for loft tegnet inn areal som er betegnet som soverom, rommet har adkomst fra felles areal på loft. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvem som skal/kan disponere arealet.

På befaringsdagen er det synlig at areal på loft utvidet med et større areal en på tegninger som benyttes til boligareal og det er montert trapp mellom 2. etasje og loft slik at arealet kun kan benyttes av beskrevet leilighet. Det er p.t. ingen dør ut fra loft til fellesareal på loft.

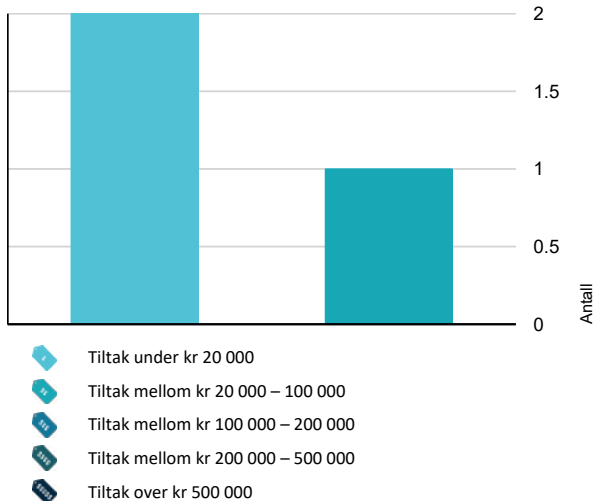
Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er en del av et sameie/borettslag og konstruksjoner utover det som berører innvendig bolig i seksjonen er ikke vurdert med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Rapporten skiller ikke på vurdering av eventuelle bygningsdeler som omfattes av br/sameiets vedlikeholdsansvar. Vurdering av eventuelt behov for vedlikehold/påkostninger beskrives i rapporten uavhengig hvilken som har ansvaret/må bekoste forholdet.

Regnskap og protokoller er ikke fremvist for denne andelen. Det tas forbehold om opplysninger som fremkommer i disse dokumenter.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

#### ! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på soverom i 2 etg. er tregt i karm. Soverom loft ar slitasje i karm/fuktmerker foring.. Vindu i trapperom loft har utvendig slitasje og råteskader på del av karm og lister. Det er synlig at karm er løsnet i hjørne. Takvindu er ikke testet, men det er synlig at det gror på utvendig lister, ytterligere undersøkelser må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

#### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er avvik:

Det er noe råteskader i liggende spikerslag ned mot gulv.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

#### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

Avvik trapperom loft 27 mm i hele rommet. Høyeste punkt ytterhjørne bak trapp, laveste punkt høyre side dør til kontor. Avvik innenfor 2 meter 15 mm. Avvik kontor loft hele rommet 42 mm. Høyeste punkt ved pipe, laveste punkt ytterhjørne mot kaldt loft motsatt hjørne diagonal ved takvindu. Avvik innenfor 2 meter 18 mm.

Avvik entre/stue 2. etasje hele rommet 30 mm. Laveste punkt ved dør til soverom, høyeste punkt ved entredør. Avvik innenfor 2 meter 17 mm. Avvik kjøkken hele rommet 13 mm. Høyeste punkt ytterhjørne mot badrom, laveste punkt ved dør til kjøkken. Avvik innenfor 2 meter 15 mm.

Det er ved befaringsobservert mye knirk i gulv på loft, i 2. etasje er det observert at det er vibrasjon i gulv ved normal gange.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrenforhold [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Fra loft var det mulig å kontrollere del av konstruksjonen. Det er synlig at det er etablert lufting i skråtak. Det er imidlertid symptomer i undertak på at sirkulasjonen av luft er noe begrenset og at det kondenserer på undertak, noe som kommer av at det er lite/begrenset lufting ut i gesimskasse.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Entredør subber i list og tetter dårlig, årsak er heng på dørblad.

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

Det er avvik:

Det er sprekker himling i stue/entre. Synlig slitasje gulv sov 2 etg

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Håndtak på ovnsdør er løst, og ovn har rust/skader på overflaten.

Ukjent løsning bakside pipe 2 etg inn mot naboelighet.

Feielluke i kjeller er ikke lokalisert.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er liten frihøyde i trappeløp

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

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

Skyvedører loft skjeve og trege.

På dør til soverom i 2 etg er nedre del av dørblad fjernet og erstattet med lufteluke på grunn av avtrekksvifte på soverom.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Løse samlestokker er plassert i kjøkkenbenk, det er ikke montert skap med avrenning i en lekkasjesituasjon.

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

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

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

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er avvik:

Vindu og dør er plassert i våt sone, uten mulighet for vannrette løsninger.

Veggplater er ikke tilpasset fagmessig og går utenfor skinne i hjørne på dusj på venstre side av vindu.

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

## Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Det er svakt fall til sluk i dusj men ikke tilfredsstillende 1:50.

Belegg på gulv er noe løst ved nedsenk, underlag for belegg er ujevnt.



### Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er benyttet feil type terskel på dør.



### Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Referansenivået er også høyt, erfaringsmessig kan dette være et resultat av at det er montert gulvbelegg med for lite lufting på lim. Resultatet for dette kan også sees i sammenheng med manglende vedheft på belegg ved nedsenk.



### Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist at overflater har noe skader.



### Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekk har høy alder og passert mer en 50% av forventet brukstid. Avtrekk har noe nedsatt kapasitet og ulyd ved test.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

[Gå til side](#)



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.



Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Etablert brannskille på loft etter ombygning er ikke tilfredsstillende utført og er utett, knevegger har heller ingen montert brannskille ut mot kald side.

Bygningen har et avvik fra om brannforebygging § 8, bakgrunnen for dette er manglende tiltak for pålegg etter forskrift fra 85.

Det er ikke etablert Radonduk på bygningen, ingen opplysninger om utført Radonmålinger.

Rekkverk på veranda har lav høyde.

Ell-arbeider mangler dokumentasjon med samsvarserklæring, med unntak av arbeider på våtrom.

Innerste rom på loft tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1958

**Kommentar**  
VBBL

**Anvendelse**

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Det er noe behov for påkostninger

**Tilbygg / modernisering**

Ombygging	Det er utført endringer med montering av trapp og innredning av loft, men det er ikke kjent når dette er utført.
2025	Oppgradering overflater og utstyr badrom

## UTVENDIG

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er fra byggeår, ukjent alder på isolert del mot yttertak.

**Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Fra loft var det mulig å kontrollere del av konstruksjonen. Det er synlig at det er etablert lufting i skråtak. Det er imidlertid symptomer i undertak på at sirkulasjonen av luft er noe begrenset og at det kondenserer på undertak, noe som kommer av at det er lite/begrenset lufting ut i gesimskasse.

**Konsekvens/tiltak**

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utbedring av lufting, konsekvens av manglende tiltak er fare for kondensering og påfølgende råteskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales av del av konstruksjonen som ikke var tilgjengelig.



### Vinduer

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er montert utvendig aluminiums beslag på vinduer med unntak av vindu i trapperom på loft.

Vindu på badetrom nytt i 2025.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vindu på soverom i 2 etg. er tregt i karm.

Soverom loft ar slitasje i karm/fuktmerker foring..

Vindu i trapperom loft har utvendig slitasje og råteskader på del av karm og lister. Det er synlig at karm er løsnet i hjørne.

Takvindu er ikke testet, men det er synlig at det gror på utvendig lister, ytterligere undersøkelser må utføres.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vindu i 2. etasje må justeres, konsekvens av manglende tiltak vil føre til slitasje på bygningsdelen.

Vindu trapperom på loft må byttes, det anbefales montering av vindu med utvendig aluminium. Konsekvens av manglende tiltak vil utgjøre ytterligere skader på vindu/karm og fare for at glass vil kunne løsne og utgjøre fare for liv og helse.

På vindu soverom loft utføre vedlikehold foringer. Konsekvens av manglende tiltak er kortere levetid på bygningsdelen.

Takvindu på loft må ytterligere undersøkes utvendig side for avklaring og eventuelt behov for vedlikehold.

Kostnadsestimat gjelder utskiftning av vindu som utløser TG 3 for denne bygningsdelen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Vindu soverom loft har fuktmerker i foringer.



Vindu i trapp på loft har noe råteskader i karm.



Vindu loft trapp har råteskader i lister og karm er løsnet

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist uttetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Entredør subber i list og tetter dårlig, årsak er heng på dørblad.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Dører må justeres.

Det må utføres justering av dør og låskasse. Konsekvens for manglende tiltak er økt slitasje på dør. Utett dør gir tap av varme og i en brannsituasjon vil røyk kunne sive inn i leiligheten.



## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda oppført i trekonstruksjoner med tekking av papp på gulv, løst tregulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Høyden på rekkverk er lavere enn 90 cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

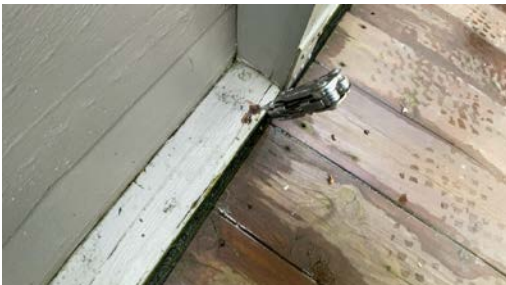
Det er noe råteskader i liggende spikerslag ned mot gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet trevirke må byttes ut. Konstruksjonen med liggende spikerslag uten fall og tett panel på utvendig side anses å være en risikokonstruksjon med risiko for denne type skader. Konsekvens for manglende tiltak er videre utvikling av skaden.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

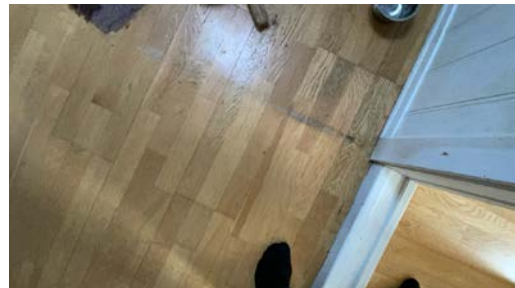
- Det er avvik:

Det er sprekker himling i stue/entre.  
Synlig slitasje gulv sov 2 etg

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik kan utbedres med lokale utbedring/vedlikehold. Konsekvens av manglende tiltak er utvikling av symptomer.



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Avvik trapperom loft 27 mm i hele rommet. Høyeste punkt ytterhjørne bak trapp, laveste punkt høyre side dør til kontor. Avvik innenfor 2 meter 15 mm. Avvik kontor loft hele rommet 42 mm. Høyeste punkt ved pipe, laveste punkt ytterhjørne mot kaldt loft motsatt hjørne diagonalt ved takvindu. Avvik innenfor 2 meter 18 mm.

Avvik entre/stue 2. etasje hele rommet 30 mm. Laveste punkt ved dør til soverom, høyeste punkt ved entredør. Avvik innenfor 2 meter 17 mm. Avvik kjøkken hele rommet 13 mm. Høyeste punkt ytterhjørne mot badetrom, laveste punkt ved dør til kjøkken. Avvik innenfor 2 meter 15 mm.

Det er ved befaring observert mye knirk i gulv på loft, i 2. etasje er det observert at det er vibrasjon i gulv ved normal gange.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tiltak bør utføres i sammenheng med andre arbeider i rom som har blitt vurdert for TG 2. Ytterligere undersøkelser gjelder knirk og vibrasjoner må undersøkes når gulv er fjernet. Det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes forhold som vil kreve utbedringer for dette.

Kostnadsestimat er kun vurdert for utbedringer av rom som utløser TG 3, dette er kontor på loft.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Håndtak på ovnsdør er løst, og ovn har rust/skader på overflaten. Ukjent løsning bakside pipe 2 etg inn mot naboelighet. Feiluke i kjeller er ikke lokalisert.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Tiltak:

Utbedre dør og overflate ovn, konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av symptomer. Pipe har høy alder og etablering av ny pipeløsning må påregnes.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

# Tilstandsrapport

Trappeløsning vil ikke kunne tilfredsstillе dagens krav i henhold til TEK 17 ved en eventuell søknad om bruksendring av loft. Tiltaket vil kreve utskifting av trapp og tiltak før økt frihøyde.



## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og formpressede dører.

### Vurdering av avvik:

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

Skyvedører loft skjeve og trege.

På dør til soverom i 2 etg er nedre del av dørblad fjernet og erstattet med lufteluke på grunn av avtrekksvifte på soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som er trege og skjeve kan utbedres med lokale utbedringer. Konsekvens av manglende tiltak er slitasje og skader på bygningsdelene. Dørblad til soverom 2. etasje må byttes, fjerning av nedre del av dørblad gjør dørbladet utabilt og det er fare for at deler vil skli fra hverandre/løse i innfestninger.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er på bakgrunn av montert rør i rør system vurdert til tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er utført arbeider med nye overflater, utstyr, sluk og vindu i 2025.

Eier opplyser at el-arbeider og utskiftning av vindu er utført av innleide håndverkere. Resterende arbeider med støp, gulv, beleg, vegger, rør, sluk, og montering av innredning er utført av eier som er rørlegger. Gulv er utført på dugnad av eier og håndverker med bakgrunn for legging av denne type gulv.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Vindu og dør er plassert i våt sone, uten mulighet for vanntette løsninger.

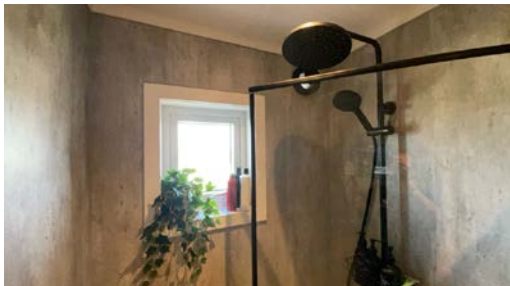
Veggplater er ikke tilpasset fagmessig og går utenfor skinne i hjørne på dusj på venstre side av vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
    - Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene. Det foreligger ingen dokumentasjon for hvordan løsningen som er benyttet bak lister og foringer, dette bør undersøkes eller dokumenteres. Det er uansett på bakgrunn av de løsninger som er benyttet ikke mulig å utføre dette på en fagmessig måte som ikke vil gi risiko for vann inn i konstruksjonen. Plassering av vindu i våt sone utgjør en "åpning" eller "hull" i membranen som det ikke finnes noen fullverdig løsning for. Det eneste tiltaket som kan utføres er å fjerne vinduet og opprette en fullverdig overflate i våt sone. Konsekvens av manglende tiltak gir risiko for fukt inn i konstruksjonen.

Montering av plater som ikke er fagmessig gjør at platen er utsatt for fukt på undersiden, utenfor skinne i underkant. Konsekvens er at platen vil kunne bli utsatt for fukt/skade som forkorter levetiden på overflater vegger. Utbedring av forholdet må utføres som utskiftning av hele/store deler av vegger.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er svakt fall til sluk i dusj men ikke tilfredsstillende 1:50.  
Belegg på gulv er noe løst ved nedsenk, underlag for belegg er ujevnt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Løst belegg på gulv skyldes manglende vedheft i kombinasjon av løsnings som er utført med nedsenk.

Slik tilstanden er i dag så fungerer gulv og opprettholder sin funksjon som et vanntett sjikt. Det må forventes at symptomene vil kunne utvikle seg videre og at tilstanden bare kan utvikle seg negativt.

Slik gulvet er i dag så er det også utsatt for skade i de partiene som er løse.

Utbedring av forholdet må forventes utføres som en full utskifting av gulvet, i denne sammenheng er det å anbefale også en oppretting av gulvets ujevnheter og fall til sluk. Et slikt arbeid vil kreve at det også må utføres tiltak med utskifting av plater på alle vegger.

Det er utført tiltak med oppvarming av belegg mellom befaringene som har redusert omfanget av løse partier, det er ukjent om dette vil holde seg stabilt eller om dette vil/kan løse opp igjen.

Takstmannen har vært i tvil om vurdering av TG da vurderingene i NS 3600 for TG 2 beskriver "defekt belegg" og TG 3 beskriver "defekt belegg m.m."

Det er stor sannsynlighet for en videre negativ utvikling av tilstanden på bygningsdelen. Konsekvens for en eventuell lekkasje vil også påføre betydelige følgeskader for skjulte konstruksjoner og andre leiligheter i bygningen.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er benyttet feil type terskel på dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### **TG 2** Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fra kjøkken er det ikke adgang til bunnsvill i høyde som er mulig å måle.

Det er utført søk med fuktindikator type Protimeter MMS 3 som viser høyere verdier i deler av gulv og inn mot sluk en referansenivået for rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Referansenivået er også høyt, erfaringsmessig kan dette være et resultat av at det er montert gulvbelegg med for lite lufting på lim. Resultatet for dette kan også sees i sammenheng med manglende vedheft på belegg ved nedsenk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for utbedring er utskiftning av gulv og vegger i badetrom. Konsekvens av manglende tiltak er fare for utvikling av symptomer i badetrom med fare for lekkasje og skader.



## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### **TG 2** Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av slitasje og skader.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk har høy alder og passert mer en 50% av forventet brukstid. Avtrekk har noe nedsatt kapasitet og ulyd ved test.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må utføres som utskiftning av avtrekk og kanal. Det anbefales at kanal monteres med minst mulig svinger for å bedre kapasiteten. Konsekvens av manglende tiltak gir nedsatt kapasitet, det er vanskelig å vurdere når utskiftning blir nødvendig.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Løse samlestokker er plassert i kjøkkenbenk, det er ikke montert skap med avrenning i en lekkasjesituasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør monteres samleskap med avrenning inn i våtrom, dagens løsning vil gi vannlekkasje i kjøkkenbenk med påfølgende følgeskader i en lekkasjesituasjon. Konsekvens for manglende tiltak er risiko for følgeskader i en lekkasjesituasjon.



## ⓘ TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. På soverom i 2. etasje er det montert mekanisk avtrekk på grunn av bruk av rommet for tørking av tøy.

## ⓘ TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

VVB er tilkopledd med løs stikkontakt, dette er ikke i henhold til dagens forskrift men dette var normalt tidligere. Det anbefales imidlertid at tilkoplingen gjøres med fast tilkopling da dette medfører risiko for brann. Det er ikke krav til å endre dette kun en anbefaling. Tilkoplingen er sjekket uten at det er funnet symptomer på utvikling/varmegang.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig 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

Sikringsskap i felles trapperom med automatiske sikringer.

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.

**1958**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Eier har opplyst at det foreligger dokumentasjon for arbeider utført på badet i 2025. Det foreligger ikke dokumentasjon for arbeider utført utover dette.**

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?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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**

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

**Ja**

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

**Ja På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Terrengeforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som er betegnet med "Aksomhetsområde for kvikkleireskred", som utklipp av kart viser er område tett på område som er betegnet med "Kvikkleire utløsnings område" For ytterligere informasjon ta kontakt med Moss kommune.



## 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

Ved inspeksjon av loft fra fellesarealet er det observert at brannskille mellom innredet loft og fellesareal ikke er tilfredsstillende utført.

Det er også synlig at det ikke er etablert brannskille i vegger mellom leiligheten og felles at rapperom. Det følger av forskrift om brannforebygging § 8 på beskrevet bygning:

Oppgradering av byggverk - Eierne av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggesaker.

Boligen har ikke radonsperre og det foreligger ingen opplysninger om målinger av Radon.

Det er utført arbeider på el-anlegg etter 01.01.1999 som mangler dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

# Tilstandsrapport

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Etablert brannskille på loft etter ombygning er ikke tilfredsstillende utført og er utsett, knevegger har heller ingen montert brannskille ut mot kald side.

Bygningen har et avvik fra om brannforebygging § 8, bakgrunnen for dette er manglende tiltak for pålegg etter forskrift fra 85.

Det er ikke etablert Radonduk på bygningen, ingen opplysninger om utført Radonmålinger.

Rekkverk på veranda har lav høyde.

Ell-arbeider mangler dokumentasjon med samsvarserklæring, med unntak av arbeider på våtrom.

Innerste rom på loft tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

## Konsekvens/tiltak

-Tiltak og konsekvenser for manglende brannsikring:

Ved en eventuell søknad om bruksendring av innredet loft må det påregnes betydelige tiltak for å oppfylle gjeldende krav for brann (TEK 17). En slik vurdering vil kunne måtte omfatte hele bygningen og på bakgrunn av antall etasjer vil dette kunne påvirke bygningens brannklasse som vil kunne resultere i krav til sprinkling. Ytterligere undersøkelser om dette må utføres før det kan konkluderes om omfang.

Det er ikke utført tiltak for å oppfylle krav i h.h.t. forskrift fra 1985 som er et krav, dette medfører tiltak for å etablere brannskille mellom alle leiligheter.

Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Dette innebærer at det må etableres et brannskille mellom de ulike leilighetene. Konsekvens av manglende tiltak er at en brann vil kunne spre seg fra en seksjon til en annen og at utfallet blir tap av menneskeliv eller store skader. Ytterligere krav etter ny søknad må påregnes.

- Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd. Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller.

-Det anbefales at rekkverk på veranda utføres i henhold til dagens krav. Konsekvens for manglende tiltak er fare for personskader.

- På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas på el-anlegg anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

# Tilstandsrapport



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

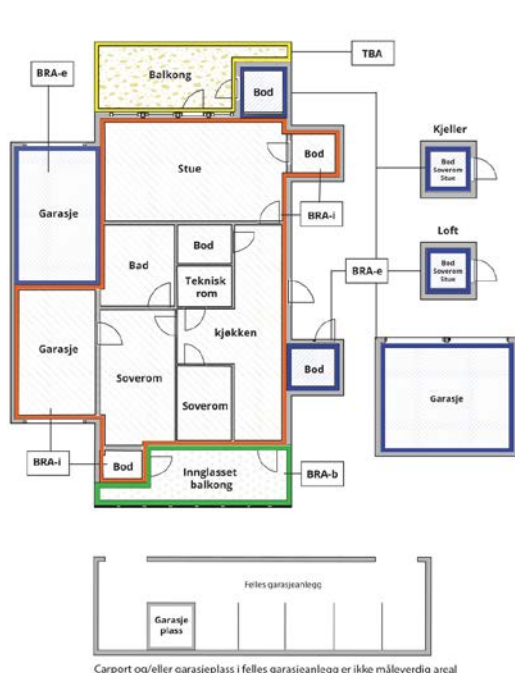
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	50			50	7
Loft	21			21	
Kjeller		14		14	
<b>SUM</b>	<b>71</b>	<b>14</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/stue, bad, kjøkken, soverom		
Loft	Trapperom, soverom, kontor		
Kjeller	Bod, bod 2		

### Kommentar

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.

Arealer på loft er vanskelig å måle opp på stedet på grunn av skjevheter i gulv/vegger/himling og skråtak. For å få en kontroll av disse arealene anbefales en digital 3D scanning av arealene, avvik vil kunne forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger plantegninger godkjent 03.10.1957.

Tegningene viser en planløsning i 2. etasje som med unntak av plassering av trapp/vegg til soverom stemmer med dagens bruk. Plantegning loft viser soverom med dør ut til felles arealer.

Det er utført inngrep ombygninger av bærende konstruksjoner i etasjeskille/vegg som er søknadspliktig, men det foreligger ingen dokumentasjon for dette.

På tegning godkjent 03.10.1957 er det på plantegning for loft tegnet inn areal som er betegnet som soverom, rommet har adkomst fra felles areal på loft. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvem som skal/kan disponere arealet.

På befaringsdagen er det synlig at areal på loft utvidet med et større areal enn på tegninger som benyttes til boligareal og det er montert trapp mellom 2. etasje og loft slik at arealet kun kan benyttes av beskrevet leilighet. Det er p.t. ingen dør ut fra loft til fellesareal på loft.

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestilling.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført arbeider på badetrom av elektriker. Resterende arbeider i badetrom er utført av eier og/med dugnad, eier er selv rørlegger.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Innredet areal på loft er ikke søkt utvidet. Endringer på bærende konstruksjoner uten dokumentasjon/søknad.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Linnea Van Der Weck	Kunde
31.3.2026	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Daniel Ercoli	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	963		0	1271.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Fredrik Solies vei 13

### Hjemmelshaver

Fredrik Soliesveg 13 Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
847219262		Vansjø Boligbyggerlag	Ercoli Daniel Bakke, Weck Linnea Van Der

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1	1 475	16 416    31.12.2025	204 050    25.02.2026

## Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		119 455	Samlet innskuddskapital: 13 850
Kortsiktig gjeld (-)	-	23 970	Langsiktig gjeld (+): + 1 188 466
Disponible midler:		95 485	Langsiktig gjeld og innskuddskapital: 1 202 316

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevet bolig ligger med kort vei til Moss sentrum, samt til strand og skog. 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. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Møsseporten Senter og Rygge Storsenter.

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.

I sentrum finner man Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min. Det er også fergetorbindelse 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.

### Adkomstvei

Offentlig adkomst

### Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplek avløp via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

### Om tomten

Felles tomt noe opparbeidet, gateparkering.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ikke ferdigattest eller dokumentasjon for endringer med etablering av trapp til loft eller utvidelse/ombygning av loft.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	05.03.2026	Kommentar, arbeid utført av Østfold rør er utført av eier som jobber i dette selskapet og er rørlegger. Arbeid med gulv, vegger og rør/montering inkludert bytte av VVB er utført av eier.	Gjennomgått		Nei
VBBL	25.02.2026	Meglerbrev/regnskap	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Daniel Bakke Ercoli

Linnea Van Der Weck

---

## Boligen

Fredrik Solies vei 13

1523 MOSS

3103-2/963/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Moss Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmekabler

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Installatøren

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt av elektrisk på badet

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Østfold Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Utstyrsmontering + Sluk og noe Røropplegg.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Sluk er byttet. Vegger er våtromspanel og gulv er våtromsbelegg.

---

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

♦ **Ja**

---

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Installatøren

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt nytt elektrisk på bad

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Moss elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny gulvvarme på bad

---



## Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**



**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Moss bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av baderomsvinduer.

---

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. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

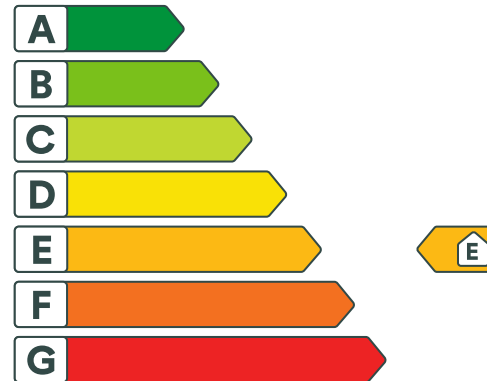
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Fredrik Solies vei 13, 1523 MOSS</b>	
Dato for energimerking <b>14.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-281418</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>145751527</b>
Gårdsnummer <b>2</b>	Bruksnummer <b>963</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1958</b>	Bygningstype <b>Firemannsbolig</b>
Bruksareal <b>400,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>300,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**271,98 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**275,99 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**82 798 kWh**



## Fredrik Solies vei 13, 1523 MOSS



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Fredrik Solies vei 13, 1523 MOSS



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

##### Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

##### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

### Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

## Ordensregler

### for Fredrik Solies veg 13 borettslag tilknyttet Vansjø Boligbyggelag.

<p><b>Alminnelige bestemmelser.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alle beboere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring husene.</li> <li>2. Foreldre plikter å føre tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført borettslags- eller andelseiernes eiendeler. Lek skal ikke forekomme på en slik måte eller sådanne steder at fare for skade oppstår eller at beboerne blir sjenert . Det påhviler foreldrene å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.</li> <li>3. Ballspill må bare finne sted på anviste plasser.</li> <li>4. Om natten – regnet fra kl 2300 til kl. 0600 – skal det være mest mulig ro i leilighetene og ved husene. Sang – og musikkøvelser er ikke tillatt i tiden mellom kl. 1600 og kl. 1800 – og ikke etter kl 2000. Radio og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet.</li> <li>5. Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av leilighet er fastslått i lagets vedtekter. Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon må ikke foretas. Markiser over vinduer og balkonger må kun oppsettes etter regler utarbeidet av styret. Den enkelte andelseier står ansvarlig for enhver skade som han eller hans husstand eller gjester måtte påføre borettslagets eiendom. Dette gjelder også for personer som har fått overlatt bruken av boligen. Eventuelle oppståtte skader meldes straks fra til borettslagets styre.</li> <li>6. Det er ikke tillatt å hensette sykler, ski, kjelker etc. i trappeoppganger eller kjellerganger. Disse skal plasseres på de steder som blir anvist.</li> </ol> <p><b>Vask , tørking og lufting.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. Andelseierne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av vaske/tørkerom og tørkeplass. Vaske- og tørkerom må bare benyttes i tidsrom fastsatt i laget. Bruksanvisninger for maskiner og ordensregler i vaskeriet må overholdes.</li> <li>8. Banking og lufting av tøy må bare finne sted de dager og til tider som er fastsatt. Det er ikke tillatt å henge ut tøy på søndager og helligdager, 1. og 17. mai. Det er ikke tillatt å henge ut , riste , luften eller banke noe slags tøy på balkonger eller gjennom vinduer eller utlufting av leiligheten via trappeoppganger.</li> <li>9. Andelseierne plikter å utføre trappevask så ofte det er nødvendig – minst to ganger i uka. Til trappevask hører også dører, vinduer og trappeoppgangsvegger i brystningshøyde. Det forutsettes at andelseierne seg imellom blir enige om rengjøringens fordeling. Ved manglende enighet mellom beboerne i en oppgang, blir</li> </ol>	<p>fordelingen på bindende måte å fastsette av styret. Hovedrengjøring av trappeoppganger og andre fellesrom skal foretas minst en gang hvert år og utføres av andelseierne i fellesskap eller beskostes av disse.</p> <p><b>Fellesrom</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>10. Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for. Dører til fellesrom skal alltid holdes låst. Hovedinngangsdør skal være låst kl. 22.00.</li> </ol> <p><b>Husdyrhold</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>11. Det er forbudt å holde dyr uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. Eventuelt tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medfører ulempe for laget.</li> </ol> <p><b>Bruk av motorkjøretøy innen området.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>12. Bruk av motorkjøretøyer innen boligområdet er generelt forbudt. Unntakelse gjelder kun for syketransport, utrykningsbiler, flytebiler og varetransport. All parkering utenom de opparbeidede biloppstillingsplasser er forbudt. Borettslaget er berettiget til for eierens regning og risiko å fjerne ulovlig hensatte motorkjøretøy.</li> <li>13. All kjøring innen boligområdet skal foregå med varsomhet og hensynsfullhet.</li> <li>14. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger må følges.</li> <li>15. Andelseierne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels – og parkeringsbestemmelsene.</li> </ol> <p><b>Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>16. For tilkobling fra antennekontakt til radio- og TV- apparater må kun benyttes originale tilkoblingskabler.</li> <li>16. Feil ved antenneanlegget i den enkelte leilighet meldes til signalleverandøren.</li> <li>17. Oppsetting av Parabolantennor eller andre privat radio – og TV- antenner er ikke tillatt uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret.</li> </ol> <p><b>Øvrige bestemmelser.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>18. Andelseierne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslagets styre eller generalforsamlingen gir, for å opprettholde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendommer.</li> <li>19. Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen.</li> </ol>
---	---



**Innkalling  
til  
Ordinær generalforsamling  
i  
Fr. Soliesvei 13 Borettslag**

**Mandag 23.02.2026  
Klokken: 18:00  
Sted: Melløs skole**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

# Innkalling 2026

## Velkommen til ordinær generalforsamling i Fr. Soliesvei 13 Borettslag

**Dato: Mandag 23.02.2026**

**Klokken: 18:00**

**Sted: Melløs skole**

**Revisjonsberetning er nå lastet opp og innkallingen er komplett.**

### Saksliste

- 1 Konstituering
  - 1.1 Fremmøtereregistrering
  - 1.2 Valg av møteleder
  - 1.3 Valg av referent
  - 1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
  - 1.5 Godkjenning av innkalling
  - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Styrets årsmelding 2025
- 3 Årsoppgjøret for 2025
- 4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025
- 5 Inkomne saker fra styret
  - 5.1 Pappkonteiner
  - 5.2 Få på plass ny styreleder
  - 5.3 Skjev fordeling på arbeidsoppgaver
- 6 Valg
  - 6.1 Mulig valg av ny styreleder for 1 år
  - 6.2 Valg av varamedlem for 1 år
  - 6.3 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

## **1. Konstituering**

### **1.1 Fremmøtereregistrering**

### **1.2 Valg av møteleder**

### **1.3 Valg av referent**

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

### **1.5 Godkjenning av innkalling**

### **1.6 Godkjenning av sakliste**

## **2. Styrets årsmelding 2025**

## **3. Årsoppgjøret for 2025**

## **4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025**

## **5. Innkomne saker fra styret**

### **5.1 Pappkonteiner**

Opplever at store deler av borettslaget bruker våre søppelkasser. Løsning til det? Gjerde inn og legge inn på tomt? Vi er også generelt dårlig til å brette papp, dette tar 5 sekunder å gjøre. Det klarer vi

**Forslag til vedtak:** Dra kassene inn på tomt.

### **5.2 Få på plass ny styreleder**

Vurdere nå eller etter sommer.

### **5.3 Skjev fordeling på arbeidsoppgaver**

Vi alle bidrar litt men syns det er lite strukturert og lite oppfølging fra samtlige. Lite engasjement. Forsøkte med liste over arbeidsoppgaver på generell basis når jeg inviterte til dugnad, ikke noe respons.

**Forslag til vedtak:** Gebyr? Dialog? Kom med innspill.

## **6. Valg**

### **6.1 Mulig valg av ny styreleder for 1 år**

Dersom det i sak 5.2 blir bestemt at det velges ny styreleder, må det gjennomføres et suppleringsvalg for 1 år.

Dersom det ikke velges ny styreleder, utgår dette valget. Valg av ny styreleder blir da gjennomført på en ekstraordinær generalforsamling senere.

### **6.2 Valg av varamedlem for 1 år**

### **6.3 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling**

## **Fullmakt**

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

**Moss, 12.02.2026**

**Fr. Soliesvei 13 Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag**

## Årsmelding Fr. Soliesvei 13 Borettslag for 2025

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

- Styreleder, Daniel Bakke Ercoli, Valgt fra 24.02.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Stian Helgesen, Valgt fra 24.02.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Linnea Van Der Weck, Valgt fra 24.02.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

### Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Markus Wirkola Berg, Valgt fra 24.02.2025, Valgt for 1 år

### Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2025

Forrige generalforsamling ble avholdt mandag 24.02.2025.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:  
Ingen endringer.

### Valgperioden har gått ut for følgende

- Varamedlem, Markus Wirkola Berg

### Andre komiteer

Ingen komiteer opprettet

### Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 0

Antall behandlede saker i perioden: 0

0 møter avholdt men avtaler og beslutninger er avgjort på meldinger styre seg imellom.

### Andre møter som er avholdt

avtaler og beslutninger er avgjort på meldinger styre seg imellom

### Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 847219262, og ligger i Moss kommune.

Fr. Soliesvei 13 Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretaket eiendom (boret). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Fr. Soliesvei 13 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.

Fr. Soliesvei 13 Borettslag forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

#### **Ansatte i selskapet:**

Antall faste ansatte i Fr. Soliesvei 13 Borettslag i 2025: 3

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

Antall andre personer i Fr. Soliesvei 13 Borettslag som har mottatt lønn i 2025: 0

#### **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 mandag 24.02.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Bytte av vinduer.

Siden generalforsamlingen mandag 24.02.2025 har Fr. Soliesvei 13 Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Bytte av baderomsvinduer og stikkontakt ute. Samt byttet lykt ute, da andre falt. Bygget ferdig støttemur. Felt ødeleggende tre inn mot kristians vindu. Trimmet ned stor plagsom busk inn mot veranda til Stian.

#### **Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026**

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Fr. Soliesvei 13 Borettslag i 2026:

- el sjekk og div

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Fr. Soliesvei 13 Borettslag i 2026:

- Elbillader kan diskuteres?

#### **HMS arbeid i året som har gått**

HMS arbeid som er utført i 2025:

- Møte med vbbl og anbefalinger

## 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:

- Litt mindre likviditet etter vindu oppussing.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

- Står sterkere med litt økning av felles.

## **Styret i Fr. Soliesvei 13 Borettslag**

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.02.2026

## RESULTATREGNSKAP 2025 Fr. Soliesvei 13 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNETEKTER</b>					
Felleskostnader		280 764	337 824	351 315	252 245
Innkrevde kapitalkostnader/renter		69 756	0	0	135 228
Andre driftsinntekter	1	25 200	25 200	25 200	32 400
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>375 720</b>	<b>363 024</b>	<b>376 515</b>	<b>419 873</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Styrehonorar		18 000	16 000	18 000	18 000
Arbeidsgiveravgift		2 538	2 256	2 538	2 538
Strøm		6 284	6 048	6 300	6 600
Vedlikehold bygg		107 500	797	100 000	10 000
Vedlikehold VVS		180	0	1 000	1 000
Vedlikehold elektro		17 202	238	1 000	7 000
Vedlikehold utvendig anlegg		9 337	4 648	3 000	25 000
Revisjonshonorar	0	8 500	8 500	8 500	7 500
Forretningsførerhonorar		30 966	27 216	30 968	31 509
Årsavgift TV/Internett		51 241	48 496	49 800	56 700
Kontingent boligbyggelag		1 800	1 800	1 800	1 800
Forsikringer		16 112	14 001	17 350	17 300
Kommunale avgifter		74 399	68 368	71 300	78 000
Andre driftskostnader		12 510	12 790	15 000	15 000
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>356 569</b>	<b>211 158</b>	<b>326 556</b>	<b>277 947</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>19 151</b>	<b>151 866</b>	<b>49 959</b>	<b>141 926</b>
<b>FINANSINTEKT. OG -KOSTN.</b>					
Renteinntekter		5 026	6 390	10 000	2 000
Rentekostnader		78 490	83 930	78 503	69 306
Utbytte Gjensidige		1 528	1 208	0	0
<b>RESULTAT AV FINANSINTEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-71 936</b>	<b>-76 332</b>	<b>-68 503</b>	<b>-67 306</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>-52 785</b>	<b>75 535</b>	<b>-18 544</b>	<b>74 620</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>					
Overført annen egenkapital		-52 785	75 535	-18 544	74 620
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-52 785</b>	<b>75 535</b>	<b>-18 544</b>	<b>74 620</b>

**BALANSE 2025 Fr. Soliesvei 13 Borettslag**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomt	2	420 775	420 775
Bygninger	5	181 556	181 556
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>602 331</b>	<b>602 331</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre fordringer		73 994	65 587
<b>BANKINNSKUDD OG KONTANTER</b>			
Bank		45 461	220 400
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>119 455</b>	<b>285 987</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>721 786</b>	<b>888 318</b>

**BALANSE 2025 Fr. Soliesvei 13 Borettslag**

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		600	600
Annen egenkapital		-452 315	-452 315
Årets resultat		-52 785	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>3</b>	<b>-504 500</b>	<b>-451 715</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pantegjeld	6	1 188 466	1 249 011
Borettsinnskudd	4	13 850	13 850
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 202 316</b>	<b>1 262 861</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		23 970	77 172
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>23 970</b>	<b>77 172</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>1 226 286</b>	<b>1 340 033</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>721 786</b>	<b>888 318</b>
<b>Pantestillelser</b>		<b>1 202 316</b>	<b>1 262 861</b>

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

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

---

Daniel Bakke Ercoli  
Styreleder

---

Linnea Van Der Wæck  
Styremedlem

---

Stian Helgesen  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Klassifisering

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

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

## Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>208 815</b>	<b>189 465</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-52 785	75 535
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-60 545	-56 185
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-113 330</b>	<b>19 350</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>95 484</b>	<b>208 815</b>

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

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

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

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

Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

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

### Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

### Note 1 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3252 Telia fiber og tv	25 200	25 200
<b>Sum</b>	<b>-25 200</b>	<b>-25 200</b>

### Note 2 - Tomt

	2025	2024
1102 TOMT	420 775	420 775
<b>Sum</b>	<b>420 775</b>	<b>420 775</b>

Tomten er kjøpt i 2017 for kr. 420 775.

### Note 3 - Egenkapital negativ

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

### Note 4 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	13 850	13 850
<b>Sum</b>	<b>-13 850</b>	<b>-13 850</b>

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

### Note 5 - Bygninger

#### Anskaffet år:

Kostpris 1958	181 556
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>181 556</b>

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

## Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge Kjøp av festetomt	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Formål:			
<b>Lånenummer:</b>	<b>61188248070</b>	<b>61188239756</b>	<b>61188174034</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2018	2009
Rentesats:	6.10 %	5.85 %	5.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2049	30.12.2047	30.09.2034
Opprinnelig lånebeløp:	300 000	410 000	1 300 000
Lånesaldo 01.01:	266 468	346 503	636 040
Avdrag i perioden:	4 320	7 169	49 056
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>262 148</b>	<b>339 334</b>	<b>586 984</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188174034	2	100 781	201 562
	2	97 093	194 186
	2	95 619	191 238
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188239756	2	58 261	116 522
	2	56 129	112 258
	2	55 277	110 554
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188248070	2	45 009	90 018
	2	43 362	86 724
	2	42 703	85 406

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

## Resultat og balanse med noter for Fr. Soliesvei 13 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Fr. Soliesvei 13 Borettslag**

Styreleder	Daniel Bakke Ercoli (sign.)	02.02.2026
Styremedlem	Stian Helgesen (sign.)	23.01.2026
Styremedlem	Linnea Van Der Weck (sign.)	30.01.2026



Til generalforsamlingen i Fr. Soliesvei 13 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fr. Soliesvei 13 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](http://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, 13. februar 2026

**Tell Norge AS**

Jon F. Hansen

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

## Budsjett i år og neste Fr. Soliesvei 13 Borettslag

	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekt</b>		
Telia fiber og tv	25 200	32 400
FELLESKOSTNADER	351 315	252 245
INNTEKT KAPITALKOSTNADER AVDRAG LÅN (IN)	0	65 922
INNTEKT KAPITALKOSTNADER RENTER (IN)	0	69 306
RENTEINNTEKTER	10 000	2 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>386 515</b>	<b>421 873</b>
<b>Kostnader</b>		
GJELDSBREVLÅN	48 526	52 781
ANNUITETSLÅN	4 801	5 300
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	6 915	7 841
STYREHONORAR	18 000	18 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	2 538	2 538
STRØM	6 300	6 600
VEDLIKEHOLD BYGG	100 000	10 000
VEDLIKEHOLD VVS	1 000	1 000
VEDLIKEHOLD ELEKTRO/HEIS	1 000	7 000
VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	3 000	25 000
REVISJON	8 500	7 500
FORRETNINGSFØRERHONORAR	30 968	31 509
ÅRSAVGIFT TV OG INTERNETT	49 800	56 700
KONTINGENT VBBL	1 800	1 800
FORSIKRINGSPREMIER	17 350	17 300
KOMMUNALE AVGIFTER	71 300	78 000
ANDRE KOSTNADER	15 000	15 000
RENTEUTGIFTER	78 503	69 306
<b>Sum kostnader</b>	<b>465 301</b>	<b>413 175</b>
<b>Resultat</b>	<b>-78 786</b>	<b>8 698</b>

Aktiv Moss AS

25/2-26

**AD. DERES REF: 1114260021 - SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.**

Andel nr.: 1 i borettslaget Fr.Soliesvei 13 tilknyttet leilighet: Fr.Solies vei 13  
Andelseier(e): Daniel Bakke Ercoli og Linnea Van Der Weck.  
Borettslagets organisasjonsnummer: 847 219 262  
Byggeår: 1958 Gnr: 2 Bnr: 963 i Moss kommune

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

**Forhåndsvarsling:**

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

**Fastpris:**

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

Benytt vedlagte skjema.

**Panteheftelser etc.**

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

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

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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

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

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

**Fellesobligasjon og forsikring.**

Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettslagnskuddslåneene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82360346

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

Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 1.126,-, utgifter kr 13.415,- og annen formue: kr 16.416,-. Gjeld pr d.d. er på kr 204.050,-. Opprinnelig innskudd kr: 1.475,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 25/2 kr 1.188.466,-.

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 6.007,-, hvorav kr 4.057,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: ikke kjent.

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

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

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

Evt. restanser felleskostnader: kr 6.007,-.

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

- Annuitetslån  
 Serielån

Rente Pt.: 5,95 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 1.236,-, hvorav renter utgjør kr 519,- og avdrag utgjør kr 717,-.

Lånets løpetid: 2034.

Lånenr.: 61188174034. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

- Annuitetslån  
 Serielån

Rente Pt.: 5,85 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 402,-, hvorav renter utgjør kr 295,- og avdrag utgjør kr 107,-.

Lånets løpetid: 2047.

Lånenr.: 61188239756. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

- Annuitetslån  
 Serielån

Rente Pt.: 6,1 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 312,-, hvorav renter utgjør kr 239,- og avdrag utgjør kr 73,-.

Lånets løpetid: 2049.

Lånenr.: 61188248070. 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 Daniel Bakke Ercoli.

Epost styret: [fredriksoliesv13.brl@mittvbbl.no](mailto:fredriksoliesv13.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



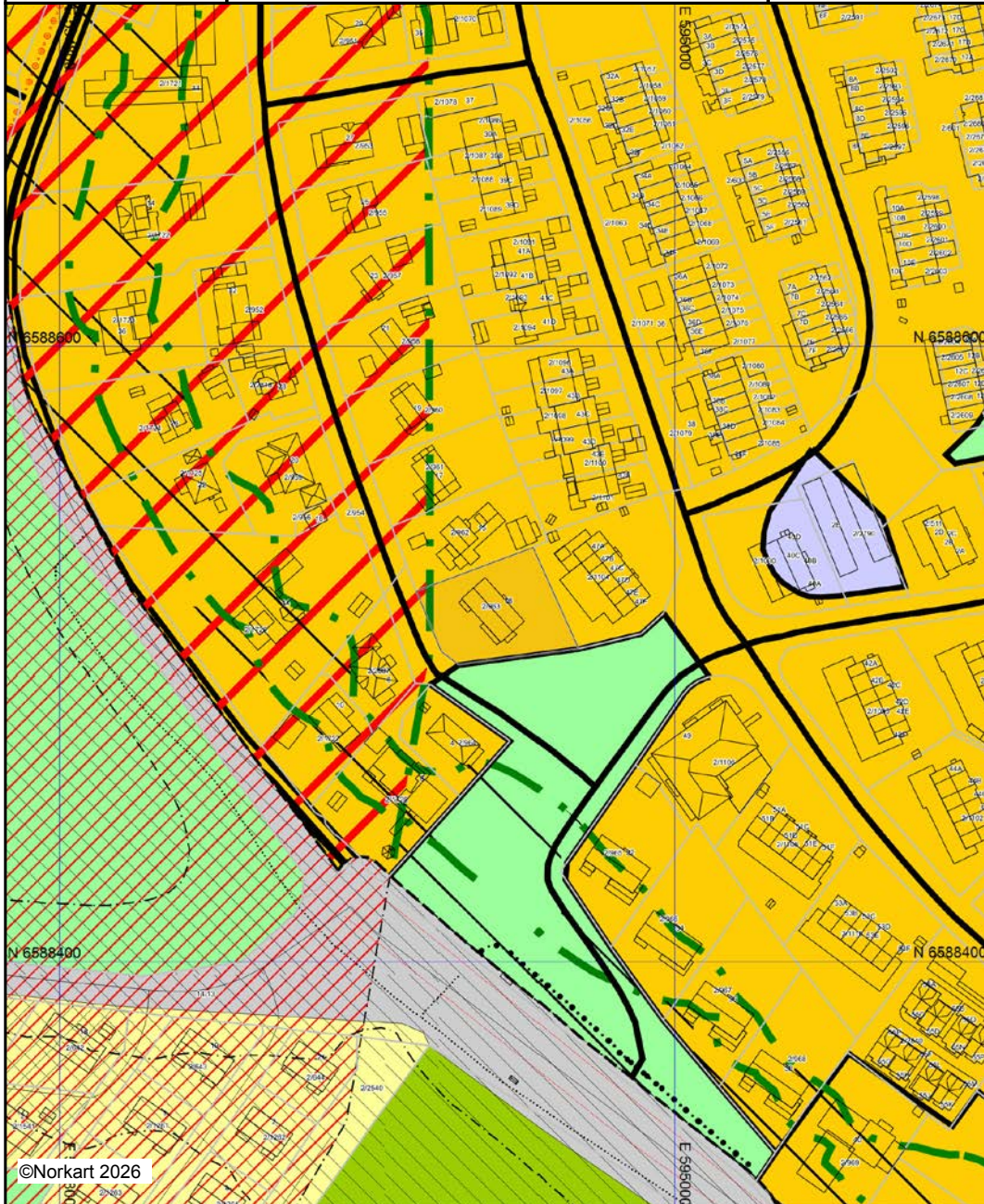
Moss kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 2/963  
Adresse: Fredrik Solies vei 13  
Dato: 24.02.2026  
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 - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende


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

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Sykkelveg - framtidig
-  Kollektivtrase - framtidig


### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2006)*

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





### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - nåværende


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

-  Friområde - nåværende









### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

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

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL 2006)*

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense

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

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Sykkelveg - framtidig
-  Jernbane tunnel - framtidig



Moss kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/963  
Adresse: Fredrik Solies vei 13  
Dato: 24.02.2026  
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.



## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse


### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Sykkelveg


### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,







-  Friområder
-  Park

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .)

-  Felles avkjørsel

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# Nabolagsprofil

Fredrik Solies vei 13 - Nabolaget Klommesten/Ørejordet - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

🚗 Melløs	3 min 🚶
Linje 21, 24, 200, 201, 600, 630, 633	0.3 km
🚗 Moss stasjon	19 min 🚶
Linje RE20, RX20, R21, R23x	1.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 14 min 🚗

## Skoler

Melløs skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
348 elever, 22 klasser	0.7 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	12 min 🚶
93 elever, 9 klasser	1 km
Bytårnet skole (1-10 kl.)	13 min 🚶
439 elever, 34 klasser	1.2 km
Øreåsen skole (1-7 kl.)	16 min 🚶
296 elever, 21 klasser	1.3 km
Malakoff videregående skole	8 min 🚶
1000 elever, 46 klasser	0.7 km
Kirkeparken videregående skole	19 min 🚶
710 elever, 28 klasser	1.6 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Melløs Stadion Moss	5 min 🚶
🚗 Lilleeng Helsepark	10 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

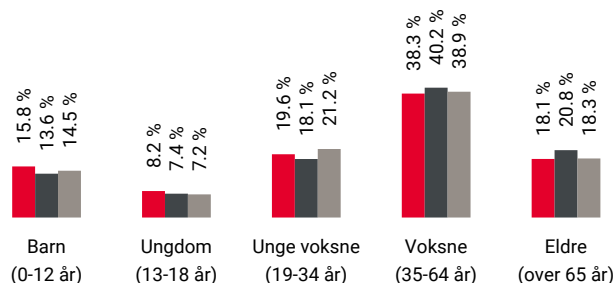
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Klommesten/Ørejordet	1 384	649
🟡 Moss	41 002	20 017
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ørejordet barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
114 barn	0.5 km
Melløsparken barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
85 barn	0.6 km
Skarmyra barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
70 barn	1.1 km

## Dagligvare

Kiwi Melløs	6 min 🚶
PostNord	0.5 km
Kiwi Høyden	11 min 🚶

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



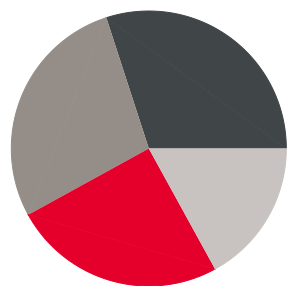
### Trafikk

Lite trafikk 78/100

## Sport

	Melløs stadion Fotball, friidrett	5 min	0.4 km
	Øre idrettspark Fotball	5 min	0.5 km
	Actic Moss	14 min	
	Spenst Moss	15 min	

## Boligmasse



- 25% enebolig
- 30% rekkehus
- 28% blokk
- 17% annet

«Vennlige og hyggelige naboer, stille og rolig strøk.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Rygge Storsenter	15 min
	Boots apotek Lilleeng Helsepark	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

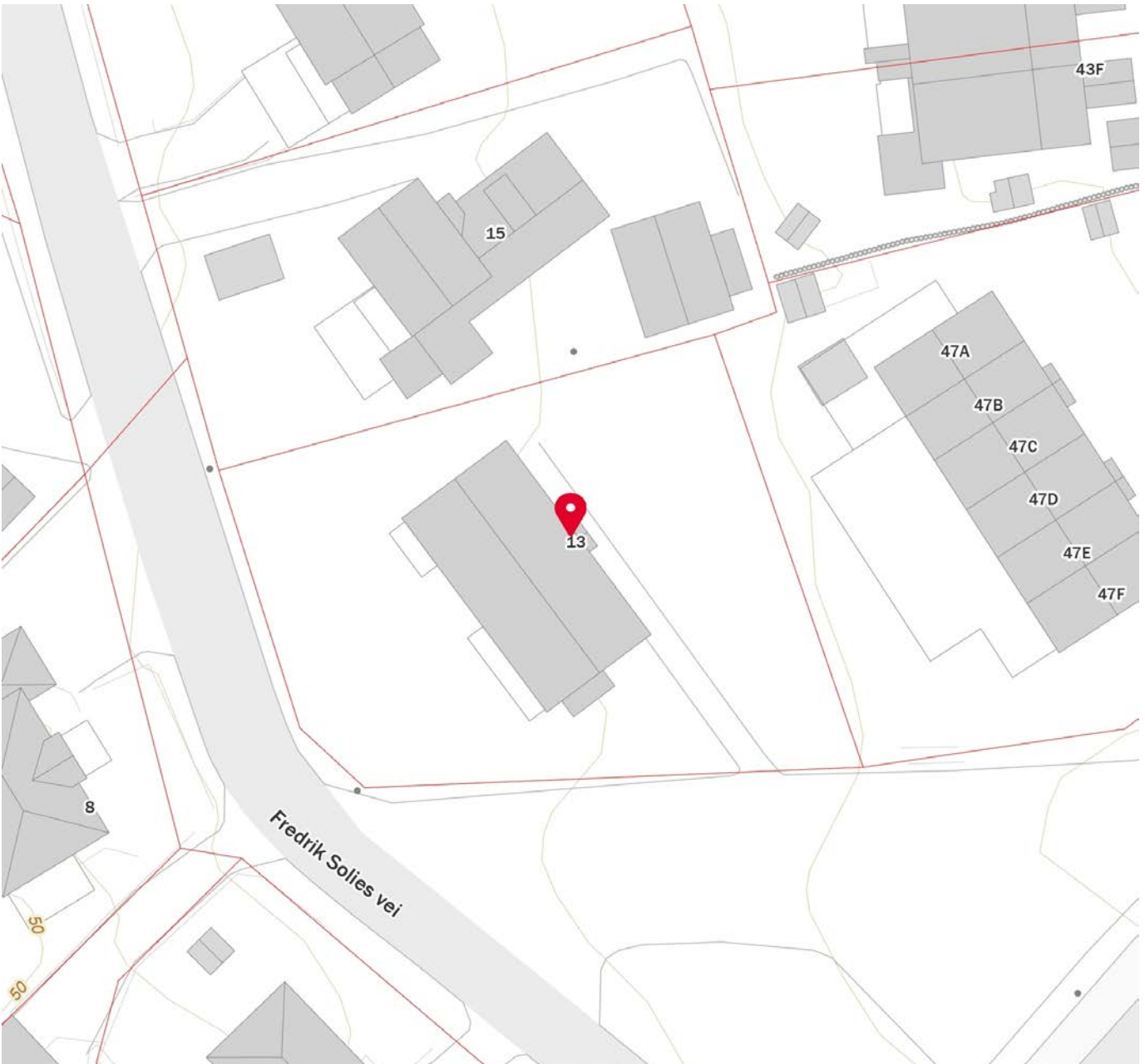
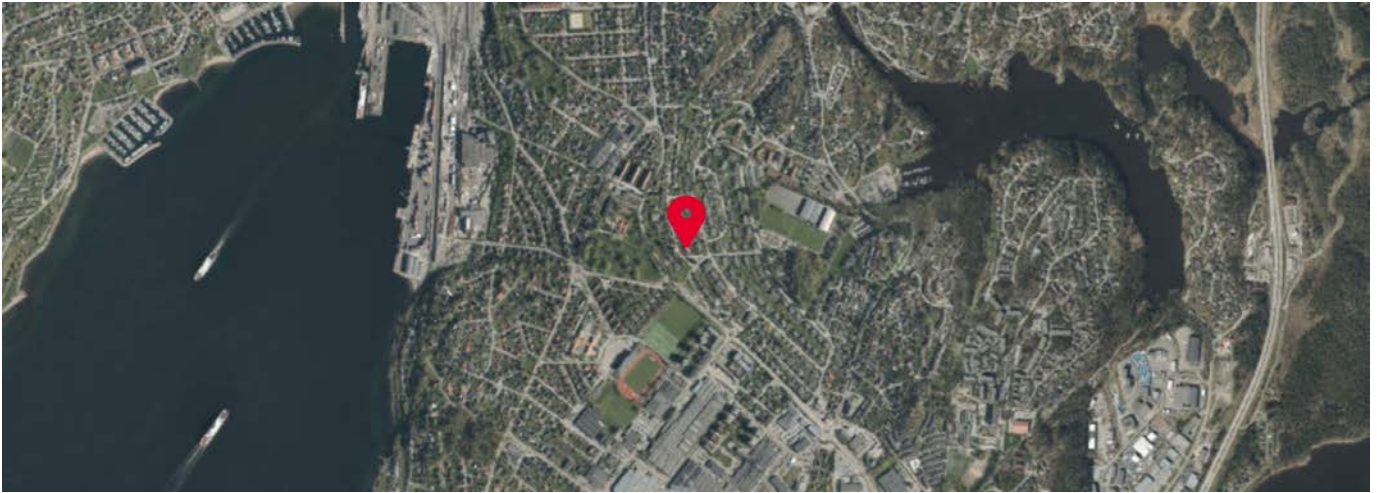


0% 45%

- Klommesten/Ørejordet
- Moss
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Fredrik Solies vei 13  
1523 MOSS

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Baard Janitz

**Telefon:** 971 43 122  
**E-post:** baard.janitz@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre