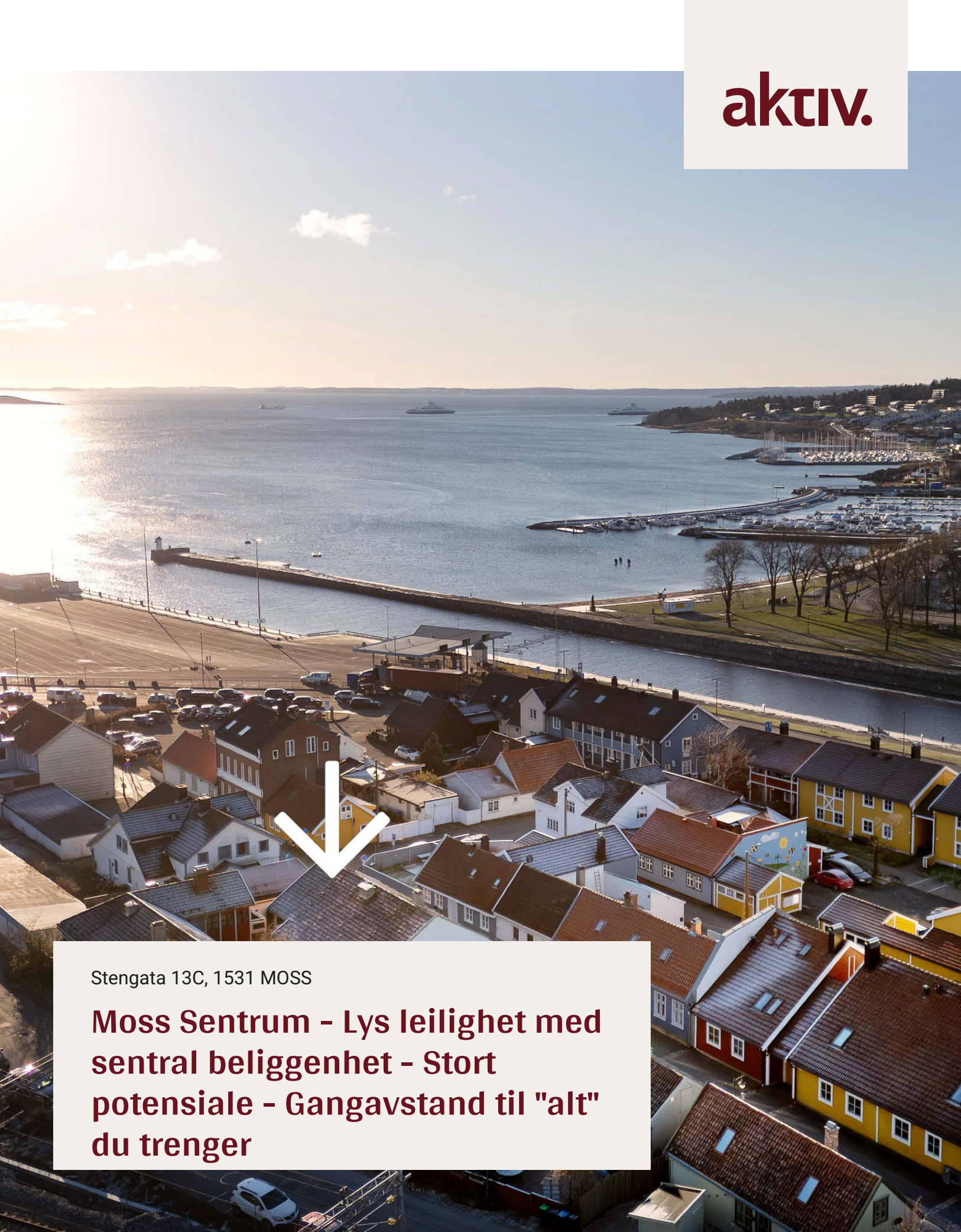




aktiv.

Stengata 13C, 1531 MOSS

**Moss Sentrum - Lys leilighet med
sentral beliggenhet - Stort
potensiale - Gangavstand til "alt"
du trenger**



Eiendomsmegler

Helene Ellefsen

Mobil 415 51 060

E-post helene.ellefsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 87 056,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 1 888 446,-
Felleskostn.: Kr 5 081,-
Selger: Gisle Mossige

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 57/60 kvm
Tomtstr.: 393 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 1994
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1114260012

Moss Sentrum - Lys leilighet med sentral beliggenhet - Stort potensiale

Stengata 13C - Formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen!

En lys leilighet beliggende midt i sentrum med gangavstand til "alt". Leiligheten ligger i 2. etasje og har adkomst innerst i svalgang.

Store vindusflater sørger for gode innvendige lysforhold, samt skaper en luftig atmosfære. I stuen er det plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord.

Utgang til en vestvendt balkong med gode solforhold.

Kjøkken av eldre dato med frittstående hvitevarer som medfølger.

Soverom med god plass til både dobbeltseng og garderobeskap. Baderom av eldre dato.

Entré med god plass til å henge fra seg yttertøyet.

Godt med oppbevaringsplass i både innvendig og utvendig bod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	105
Budskjema	146

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 2 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 57 kvm Bad/vaskerom, bod, kjøkken, stue, soverom, hall, vindfang

TBA fordelt på etasje

2. etasje

2 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 3 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og rørapplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

393 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal for borettslaget.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i hjertet av Moss

Stengata 13C har en sentral plassering i Moss, med kort vei til både sentrum, togstasjon, Bastøfergen og den idylliske kanalen.

For deg som trives med bylivets puls, finnes det et bredt utvalg av tilbud i nærområdet – blant annet gågate med butikker, Amfi kjøpesenter, koselige kafeer, kino, kunstgalleri, museum og bibliotek – alt innen komfortabel gangavstand.

Kanalparken ligger like ved og byr på flotte rekreasjonsmuligheter. Her finner du Sjøbadet, en populær bystrand med langgrunt vann, badeflåte, sklie og stupetårn. Sjøbadet ble i 2012 den første stranden i Moss med Blått Flaggsertifisering. Vestover langs kystlinjen ligger Søly Båthavn og Moss Seilforening. Området er populært blant både kitere og vindsurfere, som samles ved Framnes og Beachen når vinden blåser fra sør.

I tillegg er det kort vei til naturen – Mossemarka ligger kun en liten kjøretur unna og tilbyr flotte tur- og sykkelstier. Om vinteren er det oppkjørte og opplyste skiløyper som strekker seg over store områder.

Mosseporten kjøpesenter og E6 ligger omtrent 4 km fra boligen, med enkel adkomst mot både Oslo og Sverige. Varnaveien handelsområde, ca. 3 km unna, har et godt utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert Rygge Storsenter.

Det finnes flere barnehager – både kommunale og private – samt skoler i nærområdet, inkludert ungdomsskole og videregående.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass nærmest rett utenfor døren. Togstasjonen ligger i gangavstand, og Bastøfergen har hyppige avganger til Horten. Det er også gode forbindelser til E6, og både tog og bil tar deg til Oslo på rundt 45 minutter. Ekspress- og flybusser går fra Esso Taverna.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Stian Pettersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter - Bygget i 1986.

Leiligheten ligger i 2.etasje i et boligbygg på 2 plan.

Leiligheten holder hovedsakelig standard fra byggeår og er normalt vedlikeholdt.

Bygget og utearealet er normalt vedlikeholdt.

Det er tilhørende bod rett på utsiden.

UTVENDIG:

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. hull i undertaket

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 2m² med rekkverk av tre.

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av bruksslitasje.

Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke. Det ble registrert merker etter fukt rundt pipevekslingen. Det ble utført fuktmåling uten utslag.

Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted. Innvendig har boligen malte glatte dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Sikringsskapet er oppført i vindfanget med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

Følgende punkter i tilstandsrapporten har fått tilstandsgrad 2:

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen, øker risikoen for slitasje, sprekke-dannelser og utettheter. Dette kan føre til vanninntrenging, fuktskader i undertak og forkortet levetid på takkonstruksjonen.

Tiltak:

Taktekingen bør følges opp jevnlig med ettersyn og vedlikehold. Det må påregnes utskifting eller større reparasjoner i løpet av de nærmeste årene for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket, øker risikoen for aldringsrelaterte skader som svekket tetthet, sprekker og materialtretthet. Dette kan medføre fuktinntrenging, kondensproblemer og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Tiltak:

Undertaket bør følges opp jevnlig med visuell kontroll fra loftsrom og eventuelt suppleres med inspeksjon ved utskifting eller vedlikehold av takteking. Det må påregnes utskifting eller større vedlikehold i løpet av de nærmeste årene for å sikre fortsatt tett og funksjonell takkonstruksjon.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Stigetrinn for feier må monteres. Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag, øker risikoen for lekkasjer, tette løp og korrosjon. Dette kan føre til vannskader på fasade, gesims og grunnmur dersom vann ikke ledes bort på riktig måte.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring for å sikre fri vannføring. Det må påregnes

utskifting eller oppgradering i løpet av de nærmeste årene for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og levetid.

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø og is fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller bygningsdeler under. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, vurderes mangelen som en sikkerhetsrisiko der ferdsel eller opphold forekommer nær takfoten.

Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere på takflater over inngangspartier, gangsoner og områder hvor personer eller eiendeler kan bli utsatt for snø- og isras. Dette vil bedre sikkerheten og redusere risiko for skade.

Konsekvens:

Feiing og tilsyn kan ikke utføres på en sikker og forskriftsmessig måte. Dette kan medføre pålegg fra feiervesenet og økt risiko for pipebrann dersom feiing og kontroll ikke blir gjennomført.

Tiltak:

Det bør etableres sikker adkomst i henhold til krav og forskrift om brannforebygging. Dette kan eksempelvis utføres ved montering av fast takstige, feieplattform eller trinnvei, eventuelt ved etablering av feieluke fra tilgjengelig sted.

Takkonstruksjon/Loft

Undertaket er misfarget. Det ble registrert et hull i undertaket.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. KONSEKVENNS:

Undertaket er misfarget, noe som kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Misfarging kan over tid føre til svekkelse av materialene og gir grunn til å undersøke om det foreligger lekkasjepunkter eller kondensproblematikk i takkonstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til misfargingen nærmere, herunder kontroll av yttertak, gjennomføringer og ventilasjon. Eventuelle lekkasjer eller fuktårsaker bør utbedres. Berørte områder på undertaket bør vurderes for reparasjon eller utskifting dersom materialet er svekket.

Konsekvens:

Hull i undertaket medfører redusert beskyttelse mot nedbør og vind. Det er økt risiko for fuktinntrengning i takkonstruksjonen, som over tid kan føre til råteskader, muggvekst og svekket bæreevne. Skaden kan utvikle seg dersom den ikke utbedres, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Tiltak:

Undertaket bør utbedres ved tetting eller utskifting av skadet område med egnet materiale. Overliggende takteking bør kontrolleres for å avdekke årsak til skaden og forhindre gjentakelse. Det anbefales samtidig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for eventuelle fukt- og følgeskader. Utbedring bør utføres av kvalifisert fagperson.

Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Konsekvens:

Punktert eller sprukket glassrute medfører redusert isolasjonsverdi og fare for ytterligere sprekkdannelser. Punktering av isolerglass fører til dugg eller kondens mellom glassene, som gir nedsatt sikt og estetisk forringelse. Over tid kan skaden forverres og kreve utskifting av hele vindusenheten.

Tiltak:

Det anbefales å skifte ut den punkterte eller sprukne ruten. Ved punktering bør kun glassruten byttes dersom karm og ramme er i tilfredsstillende stand. Skadet glass bør skiftes av hensyn til sikkerhet og funksjon.

Konsekvens:

Eldre vinduer har ofte svekket tetthet og isoleringsevne. Dette kan føre til trekk, varmetap, kondens og i noen tilfeller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Slitasje på beslag og tetningslister kan også gjøre vinduene vanskelig å lukke eller betjene.

Tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes med jevnlig maling og utskifting av pakninger og beslag ved behov. Det må påregnes utskifting av vinduer på sikt for å oppnå bedre energieffektivitet, tetthet og komfort.

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. Det ble målt ca 25mm skjevhet i stuen.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:

Skjevheter i etasjeskillet kan indikere bevegelser i bærekonstruksjonen, setninger i grunnen eller deformasjoner i bjelkelaget. Slike forhold kan over tid medføre ytterligere skjevheter, sprekkdannelser i overflater og redusert funksjon i dører og vinduer. I alvorlige tilfeller kan det også påvirke byggets bæreevne og konstruktive stabilitet.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til skjevhetene. Dersom årsaken skyldes svikt i bærende konstruksjoner eller setninger i grunnen, bør dette utbedres av fagkyndig. Ved kosmetiske eller mindre avvik kan tiltak begrenses til utjevning ved gulvavretting eller justering av overflater.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er hull i veggen etter festeanordninger.

Konsekvens/tiltak: Hullene må tettes.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. 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. Konsekvens: Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan gi stående vann, økt fuktbelastning og risiko for lekkasjer, misfarging eller skader på overflater og konstruksjon over tid.

Tiltak:

For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav. Ved vannpåkjenning på eldre overflater er det også økt risiko for at fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med fare for skader over tid.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

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

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

Konsekvens:

Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

2. Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Konsekvens:

Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting. Dette kan føre til høy luftfuktighet etter bruk, med risiko for kondens, muggdannelse og redusert levetid på overflater og materialer. Over tid kan dette også påvirke inneklimaet negativt.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i tråd med gjeldende krav og anbefalinger. Et avtrekk med fuktstyring eller tidsstyrt vifte vil bidra til bedre luftkvalitet og redusert risiko for fuktskader.

2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

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

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Konsekvens:

Overflater og kjøkkeninnredning med omfattende skader har nedsatt funksjon og estetisk kvalitet. Skadene kan omfatte løse eller defekte fronter, fuktsvelling, skader på benkeplate og beslag, samt slitasje som reduserer levetid og bruksegenskaper.

Tilstanden vurderes å være utover normal elde og bruk.

Tiltak:

Det anbefales utskifting eller total rehabilitering av kjøkkeninnredningen. Mindre skader kan eventuelt utbedres midlertidig, men helhetlig oppgradering bør vurderes for å oppnå tilfredsstillende standard og funksjon.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvens: Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Eldre rørmaterialer kan ha svekket styrke og tette igjen over tid, noe som kan føre til driftsproblemer og vannskader.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av vannledninger som del av normalt vedlikehold. Ved rehabilitering bør det benyttes moderne og godkjente rør-i-rør-systemer som tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet og levetid.

Avløpsrør

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. Konsekvens: Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledningene, øker risikoen for tette rør, korrosjon, lekkasjer og tilstopping. Eldre rørmaterialer kan være svekket av slitasje og avleiringer, noe som kan føre til vannskader og uforutsette reparasjonsbehov.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av avløpsanlegget, gjerne med kamerainspeksjon. Ved tegn til lekkasje eller gjentatte problemer bør rørene skiftes ut som del av planlagt vedlikehold, med bruk av godkjente materialer i henhold til dagens standard.

TGIU

2. Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

For ytterligere informasjon henvises det til tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Sutaket har fuktskader. Vannet holdes ute av pannene. I borettslag er taket styret sitt ansvar. Styret opplyser at arbeidet med å skifte taket skal starte i mars i år.

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

Ja.

BaneNor bygger en togtunnel.

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

Ja.

Selv eiendommen ligger mellom jernbanelinjen og veien til fergen er det lite støy. Byggingen av tog tunnelen kan medføre støy, men jeg har ikke merket noe ennå.

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

Ja.

Reperasjon av takene. Borettslaget har åtte leiligheter med fire i hvert hus.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Nei.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Standard

Stengata 13C - Formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen!

En lys leilighet beliggende midt i sentrum med gangavstand til "alt".

Leiligheten ligger i 2. etasje og har adkomst innerst i svalgang.

Store vindusflater sørger for gode innvendige lysforhold, samt skaper en luftig atmosfære. I stuen er det plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord.

Utgang til en vestvendt balkong med gode solforhold.

Kjøkken av eldre dato med frittstående hvitevarer som medfølger.

Soverom med god plass til både dobbeltseng og garderober. Baderom av eldre dato.

Entré med god plass til å henge fra seg yttertøyet.

Godt med oppbevaringsplass i både innvendig og utvendig bod.

Det er gitt rammetillatelse fra kommunen til bruksendring og fasadeenring.

Det søkes om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av loftsetasje, samt etablering av 4 takvinduer og nytt gavlvindu mot nord. Etablering av vinduene tilfredsstiller lyskrav og tekniske forskrifter vedrørende rømningsvei.

Fasadeendringene er utformet etter råd fra Byantikvaren. Det skal i tillegg etableres ny intern trapp i tråd med TEK17. Loftsetasjens grunnflate er 54 m², og har et bruttoareal på 28,2 m². Loftet skal innredes som stue/arbeidsrom.

Vedtaket fra kommunen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke lagt opp kabel til internett i leiligheten. Kjøper må bekoste dette, samt tegne eget abonnement.

Parkering

Parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser for området.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 82374914

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 800 000

Omkostninger kjøper

1 800 000 (Prisantydning)

87 056 (Andel av fellesgjeld)

1 887 056 (Pris inkl. fellesgjeld)

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)

1 888 446 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 897 346 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 900 146 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 600 722 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 402 887 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på

grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

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

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

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

De månedlige felleskostnadene er p.t. kr. 5.081,-, hvorav 3.897,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Inkludert i de månedlige felleskostnadene er kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, renter og avdrag på fellesgjelden, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 081

Andel Fellesgjeld

Kr 87 056

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

27.01.2026

Andel fellesformue

Kr 16 066

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Stengata Borettslag

Organisasjonsnummer

948430940

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Forretningsfører er Vansjø Boligbyggelag.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025:

Vedlikehold bygg. Råteskade og hull i takkonstruksjon i nr. 13C og 13D. Oppfølging av kontroll minst 2 ganger i året, tidsperspektiv 0-5 år.

Taket i Stengata 13C og 13D skal utbedres. Arbeidet er anslått til å starte i mars måned 2026 og vil vae i 2-3 måneder.

Overnevnte arbeider vil kunne føre til en økning i fellesgjeld og felleskostnader. Det er pt. uvisst hvor mye og når.

Lånebetingelser fellesgjeld

Annuitetslån

Rente Pt.: 5,35 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 1.184,-, hvorav renter utgjør kr 413,- og avdrag utgjør kr 771,-.

Lånets løpetid: 2033.

Lånenr.: 61188261867. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse

Sikringsordning fellesgjeld

Det kan opplyses at andelen er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS.

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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.

Forkjøpsrett

De øvrige andelseiere i borettslaget og dernest øvrige medlemmer av boligbyggelaget 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.

Vansjø Boligbyggelag fakturerer kjøper direkte for forhåndsavklaringen av forkjøpsretten. Gebyr kr. 7.643,-.

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 overtagelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtagelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse på søknaden foreligger. Eventuell tillatelse kan

tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medfører ulempe for laget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 1994 i Moss kommune. Andelsnr. 6 i Stengata Borettslag med orgnr. 948430940

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser på andelen eller på borettslagets eiendom.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Stengata 11 A-D og Stengata 13 a-D datert 05.09.1986.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

- Terrassedør mot garderobe i 1. etasje må dyttes og påsettes beslag
- Det bemerkes den dårlig løsningen ved treverk mot betongheller under svalegang
- Boder er ikke ferdigstilt
- Utenomhusarbeider er ikke ferdigstilt
- Det bemerkes at den valgte løsningen hva angår lufting mellom sutak og vindfelling kun er 1,8 cm og fraviker ekstremt hva som er anbefalt i NBI detaljblad 525135
- Pipe og ildsted må godkjennes av feiemester

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner:

Id: KP_3002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.03.2021

Delareal: 190 kvm, Arealbruk: Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Delareal: 190 kvm, Ras- og skredfare

Eiendommen ligger i Gul støysone

Id: 363
Navn: Sentrumsplan Moss
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 15.06.2015
Delareal: 190 kvm, Bevaring kulturmiljø

Kommunedelplaner:

Id: 363
Navn: Sentrumsplan Moss
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 15.06.2025
Delareal: 190 kvm, Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Nåværende
Delareal: 190 kvm, Krav om felles planlegging
Delareal: 190 kvm, Bevaring kulturmiljø

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 463
Navn: Kommunedelplan for sentrum
Status: Planforslag
Plantype: Kommunedelplan

Reguleringsplaner:

Id: 271
Navn: Sentrum - Samordnet reguleringsplan jernbane/vei/havn
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 02.09.1999
Delareal: 190 kvm, Formål: Bolig/forretning

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 500 Fotografering inkl. dronefoto

3 500 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

4 700 Opplysninger fra forretningsfører
2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
0 Tilretteleggingsgebyr
10 000 Tilstandsrapport (faktureres direkte til selger)
0 Visninger/overtakelse per stk.
5 995 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 98 000

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

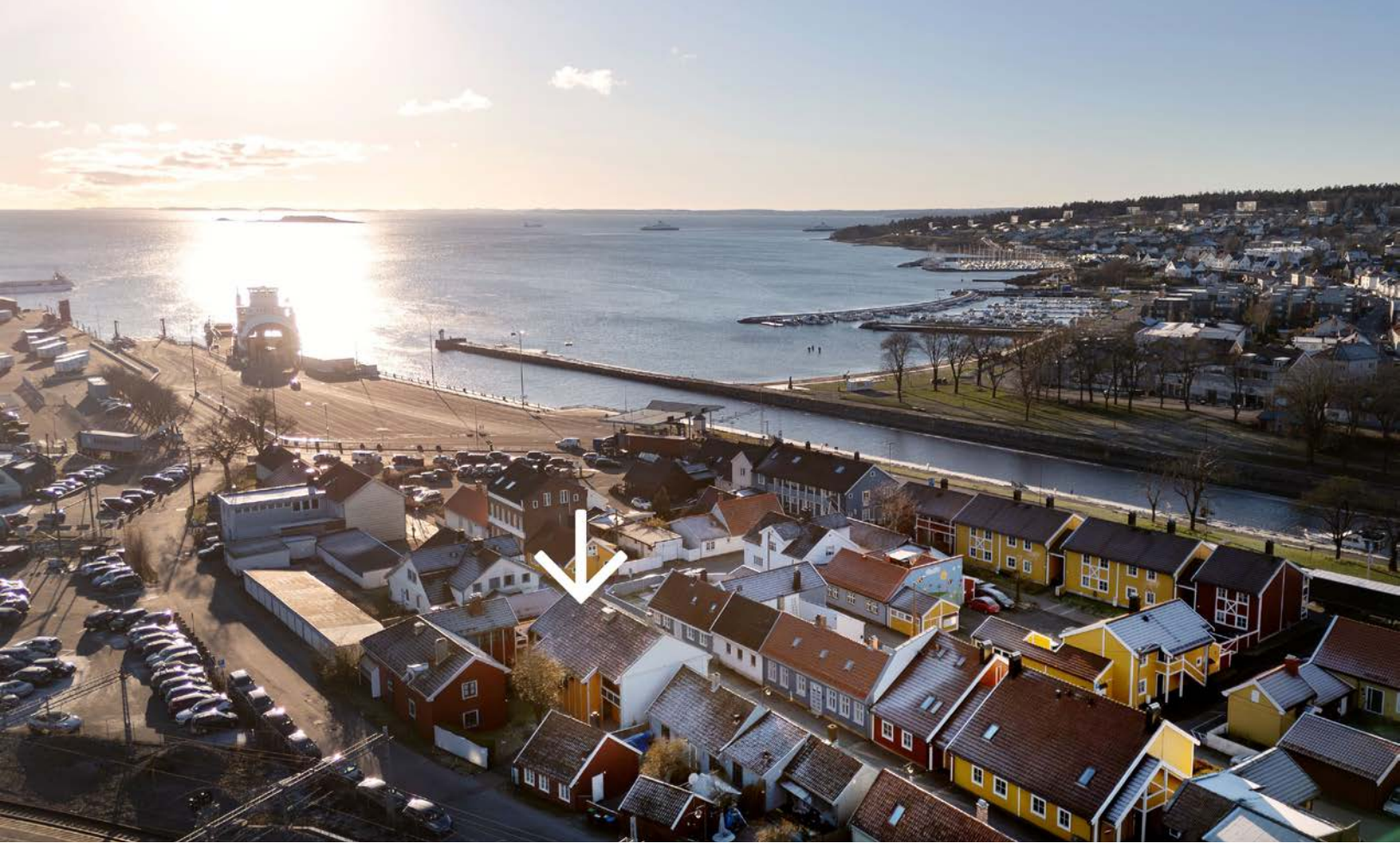
Anine Lind
Daglig leder / Eiendomsmegler
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

04.02.2026



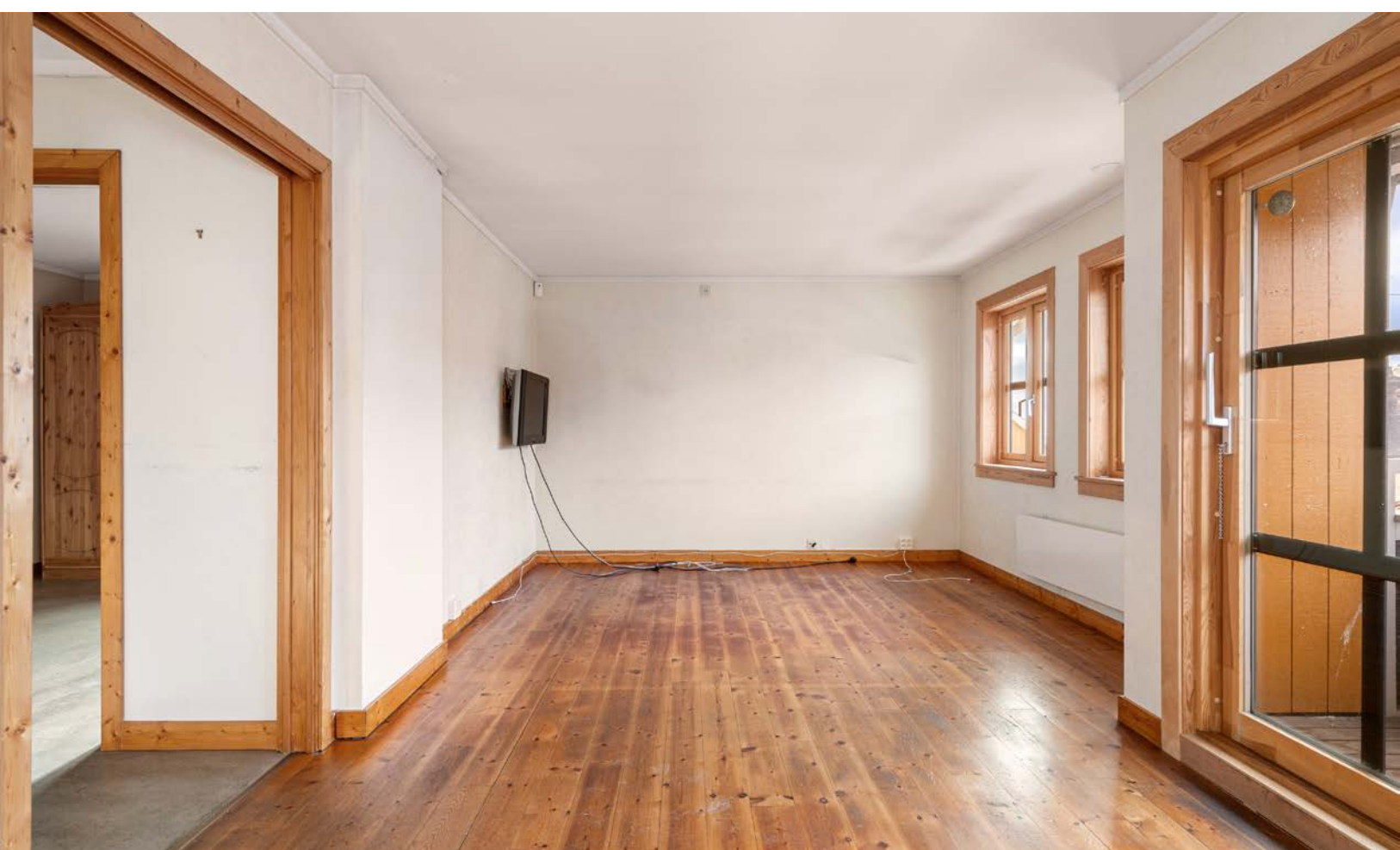




2.etg



aktiv.
STUDIO i838

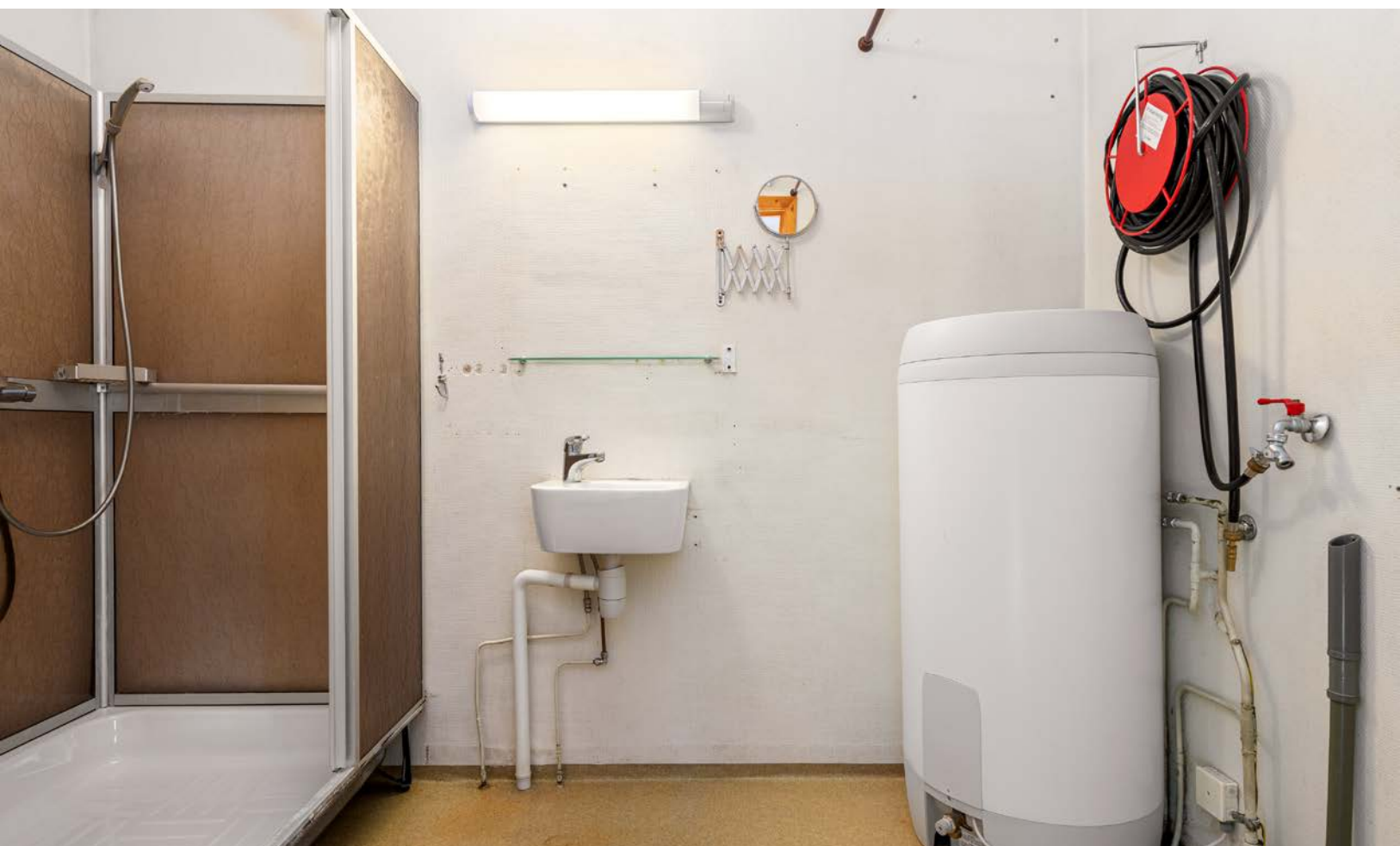










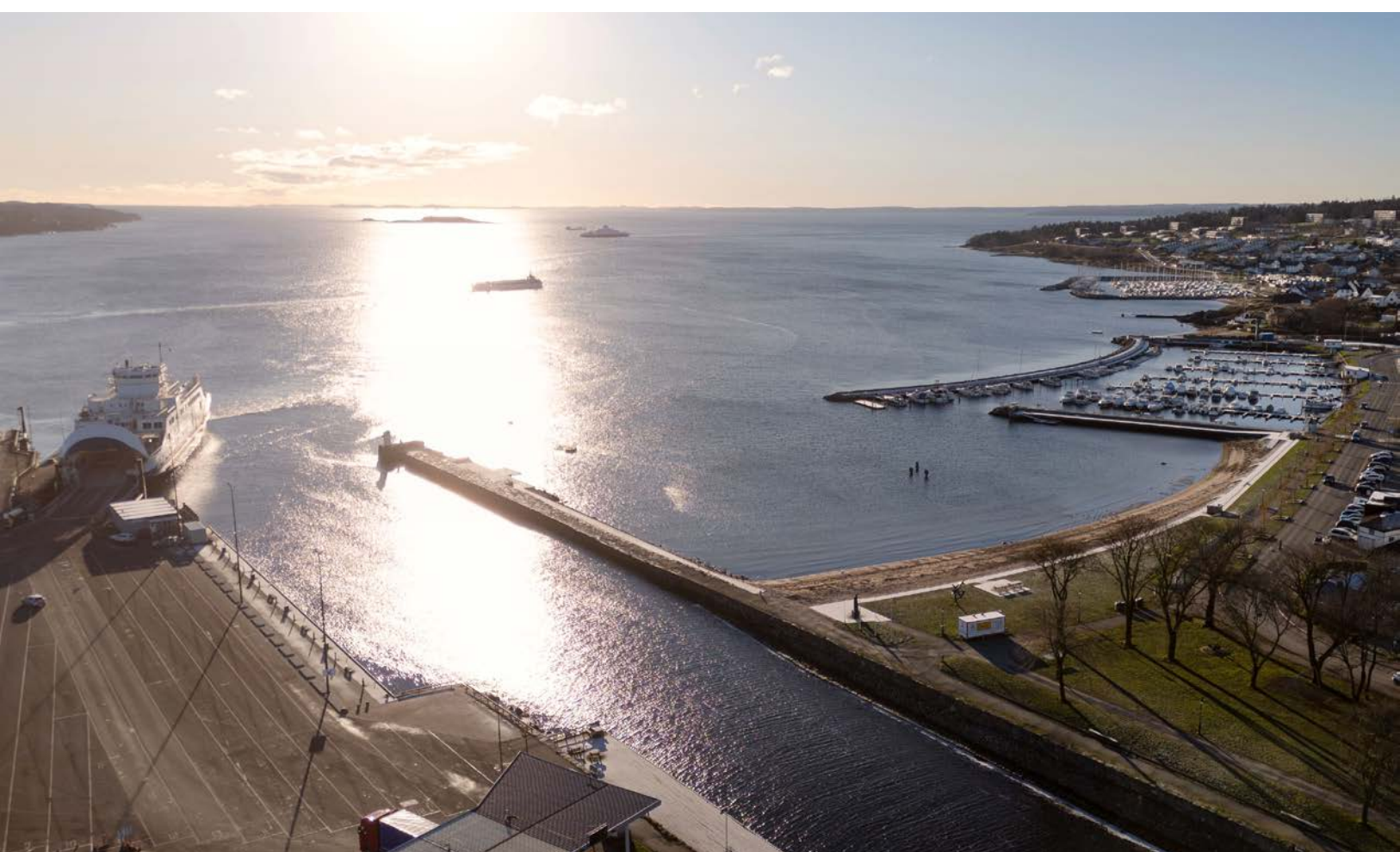
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Stengata 13C , 1531 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 2, bnr. 1994

 Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 20295-2431

Referansenummer: TE7601

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



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.

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus.

Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet.

Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet. Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565



Medlem av
NITO

 NORSK EIENDOMSTAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje i et boligbygg på 2 plan.
Leiligheten holder hovedsakelig standard fra byggeår og er normalt vedlikeholdt.
Bygget og utearealet er normalt vedlikeholdt.
Det er tilhørende bod rett på utsiden.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. hull i undertaket
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 2m² med rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke. Det ble registrert merker etter fukt rundt pipevekslingen. Det ble utført fuktmåling uten utslag.
Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er ventil i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har stråleovn på vegg.

OVERFLATER:

Det er belegg på gulv, malte vegger og himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.
Badet er av eldre dato og oppgraderinger må påregnes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, heltre benkeplate, kjøle-/frysenskap, helstøpt servant med 2 kummer og avrenningsfelt. Det er installert komfyr med ventilator over.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er tregulv, tapet på vegger og malt himlingen.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Varmtvannstanken er på 198 liter.
Sikringsskapet er oppført i vindfanget med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

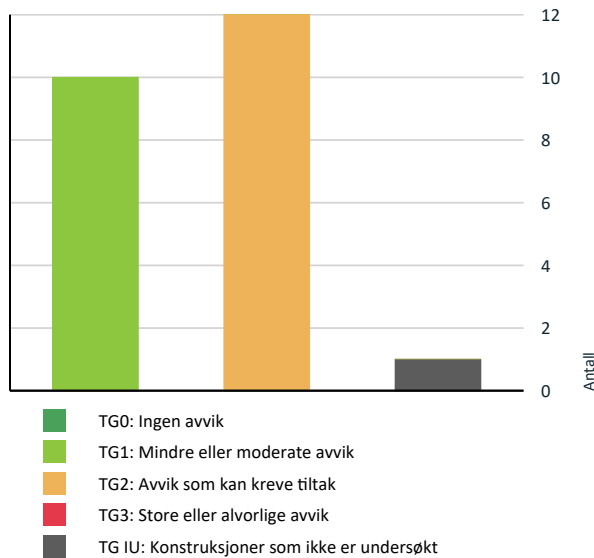
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten. Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt omfatter tilstandskontroll av hoveddel (bolig/leilighet). Tilleggsbygninger inngår som tilleggstjenester, og er i denne rapporten – dersom aktuelt – kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep i konstruksjonene, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil eller mangler som ikke kunne oppdages ved en normal visuell kontroll i henhold til god takstskikk. Eldre boliger og bygninger er oppført etter byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og ikke etter dagens krav. Det er ikke gjennomført undersøkelser for skjevgkre eller sølvkre.

Dersom rapporten er eldre enn ett år, må ny befaring og oppdatert rapport utføres. Kostnadsoverslag er kun gitt for TG 3, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Rapporten omfatter ikke kontroll av tekniske installasjoner, da dette krever spesialisert fagkompetanse og utstyr utenfor oppdragets ramme.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Undertaket er misfarget.
Det ble registrert et hull i undertaket.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble målt ca 25mm skjevhet i stuen.

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

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

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er hull i veggen etter festeanordninger.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1986

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leiligheten har normal standard utifra alder og konstruksjon.
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen, øker risikoen for slitasje, sprekkdannelser og utettheter. Dette kan føre til vanninntrenging, fuktskader i undertak og forkortet levetid på takkonstruksjonen.

Tiltak:

Taktekkingen bør følges opp jevnlig med ettersyn og vedlikehold. Det må påregnes utskifting eller større reparasjoner i løpet av de nærmeste årene for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket, øker risikoen for aldringsrelaterte skader som svekket tetthet, sprekker og materialtretthet. Dette kan medføre fuktinntrenging, kondensproblemer og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Tiltak:

Undertaket bør følges opp jevnlig med visuell kontroll fra loftsrom og eventuelt suppleres med inspeksjon ved utskifting eller vedlikehold av taktekking. Det må påregnes utskifting eller større vedlikehold i løpet av de nærmeste årene for å sikre fortsatt tett og funksjonell takkonstruksjon.

Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag, øker risikoen for lekkasjer, tette løp og korrosjon. Dette kan føre til vannskader på fasade, gesims og grunnmur dersom vann ikke ledes bort på riktig måte.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring for å sikre fri vannføring. Det må påregnes utskifting eller oppgradering i løpet av de nærmeste årene for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og levetid.

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø og is fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller bygningsdeler under. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, vurderes mangelen som en sikkerhetsrisiko der ferdsel eller opphold forekommer nær takfoten.

Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere på takflater over inngangspartier, gangsoner og områder hvor personer eller eiendeler kan bli utsatt for snø- og isras. Dette vil bedre sikkerheten og redusere risiko for skade.

Konsekvens:

Feiing og tilsyn kan ikke utføres på en sikker og forskriftsmessig måte. Dette kan medføre pålegg fra feiervesenet og økt risiko for pipebrann dersom feiing og kontroll ikke blir gjennomført.

Tiltak:

Det bør etableres sikker adkomst i henhold til krav og forskrift om brannforebygging. Dette kan eksempelvis utføres ved montering av fast takstige, feieplattform eller trinnvei, eventuelt ved etablering av feieluke fra tilgjengelig sted.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. hull i undertaket

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det ble registrert et hull i undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

KONSEKVENNS:

Undertaket er misfarget, noe som kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Misfarging kan over tid føre til svekkelse av materialene og gir grunn til å undersøke om det foreligger lekkasjepunkter eller kondensproblematikk i takkonstruksjonen.

TILTAK:

Det anbefales å undersøke årsaken til misfargingen nærmere, herunder kontroll av yttertak, gjennomføringer og ventilasjon. Eventuelle lekkasjer eller fuktårsaker bør utbedres. Berørte områder på undertaket bør vurderes for reparasjon eller utskifting dersom materialet er svekket.

KONSEKVENNS:

Hull i undertaket medfører redusert beskyttelse mot nedbør og vind. Det er økt risiko for fuktinntrengning i takkonstruksjonen, som over tid kan føre til råteskader, muggvekst og svekket bæreevne. Skaden kan utvikle seg dersom den ikke utbedres, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

TILTAK:

Undertaket bør utbedres ved tetting eller utskifting av skadet område med egnet materiale. Overliggende takteking bør kontrolleres for å avdekke årsak til skaden og forhindre gjentakelse. Det anbefales samtidig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for eventuelle fukt- og følgeskader. Utbedring bør utføres av kvalifisert fagperson.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Konsekvens:

Punktert eller sprukket glassrute medfører redusert isolasjonsverdi og fare for ytterligere sprekkdannelse. Punktering av isolerglass fører til dugg eller kondens mellom glassene, som gir nedsatt sikt og estetisk forringelse. Over tid kan skaden forverres og kreve utskifting av hele vindusenheten.

Tiltak:

Det anbefales å skifte ut den punkterte eller sprukne ruten. Ved punktering bør kun glassruten byttes dersom karm og ramme er i tilfredsstillende stand. Skadet glass bør skiftes av hensyn til sikkerhet og funksjon.

Konsekvens:

Eldre vinduer har ofte svekket tetthet og isoleringsevne. Dette kan føre til trekk, varmetap, kondens og i noen tilfeller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Slitasje på beslag og tetningslister kan også gjøre vinduene vanskelig å lukke eller betjene.

Tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes med jevnlig maling og utskifting av pakninger og beslag ved behov. Det må påregnes utskifting av vinduer på sikt for å oppnå bedre energieffektivitet, tetthet og komfort.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 2m² med rekkverk av tre.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Det ble målt ca 25mm skjevhet i stuen.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Skjevheter i etasjeskillet kan indikere bevegelser i bærekonstruksjonen, setninger i grunnen eller deformasjoner i bjelkelaget. Slike forhold kan over tid medføre ytterligere skjevheter, sprekkeformasjoner i overflater og redusert funksjon i dører og vinduer. I alvorlige tilfeller kan det også påvirke byggets bæreevne og konstruktive stabilitet.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til skjevhetene. Dersom årsaken skyldes svikt i bærende konstruksjoner eller setninger i grunnen, bør dette utbedres av fagkyndig. Ved kosmetiske eller mindre avvik kan tiltak begrenses til utjevning ved gulvavretting eller justering av overflater.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke. Det ble registrert merker etter fukt rundt pipevekslingen. Det ble utført fuktmåling uten utslag.

Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er ventil i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft. Rommet har stråleovn på vegg.

OVERFLATER:

Det er belegg på gulv, malte vegger og himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Badet er av eldre dato og oppgraderinger må påregnes.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i veggen etter festeanordninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hullene må tettes.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- 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.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan gi stående vann, økt fuktbelastning og risiko for lekkasjer, misfarging eller skader på overflater og konstruksjon over tid.

Tiltak:

For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav. Ved vannpåkjenning på eldre overflater er det også økt risiko for at fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med fare for skader over tid.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Sluket ble ikke besiktiget pga. begrenset tilkomst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

Konsekvens:

Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Konsekvens:

Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting. Dette kan føre til høy luftfuktighet etter bruk, med risiko for kondens, muggdannelse og redusert levetid på overflater og materialer. Over tid kan dette også påvirke innneklimaet negativt.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i tråd med gjeldende krav og anbefalinger. Et avtrekk med fuktstyring eller tidsstyrt vifte vil bidra til bedre luftkvalitet og redusert risiko for fuktskader.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, heltre benkeplate, kjøle-/fryseskap, helstøpt servant med 2 kummer og avrenningsfelt. Det er installert komfyr med ventilator over.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er tregulv, tapet på vegger og malt himlingen.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Konsekvens:

Overflater og kjøkkeninnredning med omfattende skader har nedsatt funksjon og estetisk kvalitet. Skadene kan omfatte løse eller defekte fronter, fuktsvelling, skader på benkeplate og beslag, samt slitasje som reduserer levetid og bruksegenskaper. Tilstanden vurderes å være utover normal elde og bruk.

Tiltak:

Det anbefales utskifting eller total rehabilitering av kjøkkeninnredningen. Mindre skader kan eventuelt utbedres midlertidig, men helhetlig oppgradering bør vurderes for å oppnå tilfredsstillende standard og funksjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Eldre rørmaterialer kan ha svekket styrke og tette igjen over tid, noe som kan føre til driftsproblemer og vannskader.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av vannledninger som del av normalt vedlikehold. Ved rehabilitering bør det benyttes moderne og godkjente rør-i-rør-systemer som tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet og levetid.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledningene, øker risikoen for tette rør, korrosjon, lekkasjer og tilstopping. Eldre rørmaterialer kan være svekket av slitasje og avleiringer, noe som kan føre til vannskader og uforutsette reparasjonsbehov.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av avløpsanlegget, gjerne med kamerainspeksjon. Ved tegn til lekkasje eller gjentatte problemer bør rørene skiftes ut som del av planlagt vedlikehold, med bruk av godkjente materialer i henhold til dagens standard.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

Sikringsskapet er oppført i vindfanget med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

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.
1986
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det ble i 2012 byttet sikringsskap.
Det er i 2015 utført kontroll av anlegget og, flyttet stikkontakter.
Det er i 207 montert ekstra stikk på kjøkkenet og montert taklampe.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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 Vurderingen er satt pga. av en helhetsvurdering av ukjente punkter og manglende dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet.

Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller.

Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for.

Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen.

Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Denne vurderingen gir ikke grunnlag for å konkludere om anlegget er forskriftsmessig. For full sikkerhetsvurdering må registrert elektrovirksomhet kontaktes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

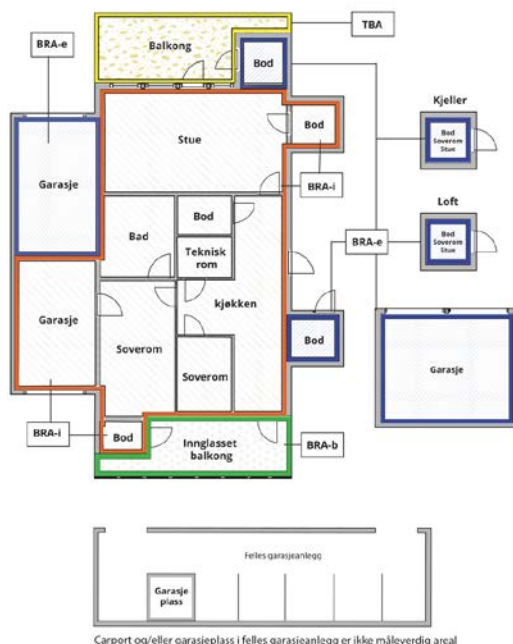
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	57			57	2
SUM	57				2
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad/vaskerom, bod, kjøkken, stue, soverom, hall, vindfang		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1994		0	393.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stengata 13C

Hjemmelshaver

Stengata Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948430940		Vansjø boligbyggelag	Mossige Gisle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
6	16 066 31.12.2025	87 056 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til ved Moss sentrum, nær Bastø Fosen og som nærmeste nabo til Kanalen. Ikke langt unna er gågaten med et mangfold av butikker, Amfi kjøpesenter, kafè, kino, kunstgalleri, museum og bibliotek, alt innenfor gangavstand. Videre kan det nevnes at Mosseporten Kjøpesenter og påkjøring til E6 ligger ca. 4 km unna med avkjøring mot Oslo den ene veien og Sverige den andre. Varnaveien handelsområde, ligger ca. 3 km unna og kan by på butikker, Rygge Storsenter og flere servicetilbud. Bussholdeplass for rutebuss nærmest rett utenfor døren. Fint utgangspunkt for pendlere med kort vei til jernbane, E6 og ferge. Bastøfergen har hyppige avganger til Vestfoldsiden. Fly- og ekspressbusser fra Esso Taverna. Togstasjon ligger i gåavstand fra boligen. Lett adkomst til E6 og kun 45 minutter med tog eller bil til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

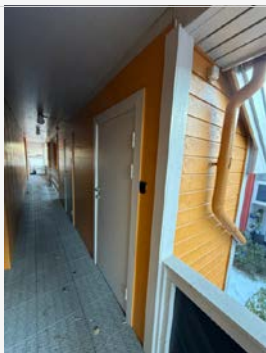
Det er asfaltert gårdsplass som er opparbeidet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring		Fullverdi		
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Standard

Bygget har normal standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	29.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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

Gisle Mossige

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2002
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stengata 13C

1531 MOSS

3103-2/1994/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Sutaket har/r fuktskader. Vannet holdes ute av pannene. I borettslag er taket styret sitt ansvar. Styret opplyser at arbeidet med å skifte taket skal starte i mars i år

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

BaneNor bygger en tog tunnel

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?

♦ **Ja**

Selv eiendommen ligger mellom jernbanelinjen og veien til fergen er det lite støy. Byggingen av tog tunnelen kan medføre støy, men jeg har ikke merket noe ennå

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?

♦ **Ja**

Reperasjon av takene. Borettslaget har åtte leiligheter med fire i hvert hus

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Aktiv Moss AS

27/1-26

AD. DERES REF: 1114260012 – SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 6 i borettslaget Stengata tilknyttet leilighet: Stengata 13 C

Andelseier(e): Gisle Mossige.

Borettslagets organisasjonsnummer: 948 430 940

Byggeår: 1986 Gnr: 2 Bnr: 1994 i Moss kommune

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

Forhåndsvarsling:

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

Fastpris:

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

Benytt vedlagte skjema.

Panteheftelser etc.

Når det gjelder evt. panteheftelser, borettslagets pant og prioritet for denne henvises slike forespørsler til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag, 5788 Kinsarvik.

Tlf: 32 11 88 00. Faks: 32 11 86 02, e-post: tinglysning@statkart.no, Internett:

www.tinglysning.no

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

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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

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

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

Fellesobligasjon og forsikring.

Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettslagnskuddslåneene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82374914

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 680,-, utgifter kr 5.371,- og annen formue: kr 16.066,-. Gjeld pr d.d. er på kr 87.056,-. Opprinnelig innskudd kr: 58.900,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 27/1 kr 711.778,-.

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 5.081,-, hvorav kr 3.897,- 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 5.081,-.

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

- ☒ Annuitetslån
☐ Serielån

Rente Pt.: 5,35 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 1.184,-, hvorav renter utgjør kr 413,- og avdrag utgjør kr 771,-.

Lånets løpetid: 2033.

Lånenr.: 61188261867. 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 Joachim Enger Halvorsen.

Epost styret: stengata.br1@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.

Det er ikke innvendig parkering til alle, og innvendig garasjeplass fordeles av styret.

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/>



**Innkalling
til
Ordinær generalforsamling
i
Stengata Borettslag

Tirsdag 25.03.2025
Klokken: 17:00
Sted: Vansjø BBL, Varnaveien 34**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Stengata Borettslag

Dato: Tirsdag 25.03.2025
Klokken: 17:00
Sted: Vansjø BBL, Varnaveien 34

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 2024
- 3 Årsoppgjøret for 2024
- 4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024
- 5 Inkomne saker fra styret
 - 5.1 Orienteringssak fra styret - taket i Stengata 13c
- 6 Inkomne saker fra andelseiere
 - 6.1 Utvendig vedlikehold/lønn vaktmester Jon
- 7 Valg
 - 7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - 7.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
 - 7.3 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 saksliste**

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Orienteringssak fra styret - taket i Stengata 13c

Styret har mottatt en sak fra andelseier Gisle Mossige.

Dette er nødvendig vedlikehold som ikke er en sak for generalforsamlingen.

Styret orienterer om status i saken:

VBBL har vært på befaring i Stengata og bestilt utbedring av skade på takplater i 13 C.

VBBL anbefaler undertaket skiftes ut i henhold til vedlegg.

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Utvendig vedlikehold/lønn vaktmester Jon

I 2024 var budsjettet for utvendig vedlikehold 16 000kr. Det er brukt 43 710kr.

Dette har også påvirket budsjettet til vår vaktmester Jons lønn til 45 000kr.

Budsjettet for 2025 er satt til 16 000kr. for utvendig vedlikehold og 30 000kr. til vaktmester Jon.

Forslag til vedtak: Det blir kjøpt inn blomster til felleskassene.

Private ampler/potter må beboerne betale for selv.

Kom gjerne med andre forslag til sparing.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Forslag til valg av styremedlem: Nils Petter Nilsen.

7.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

7.3 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, 10.03.2025

Stengata Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Stengata Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Joachim Enger Halvorsen, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Heidi Elisabeth Bolstad Aasen, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Petter Reidar Wasenius, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 1 år

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Karin Maria Halkjær, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Anne-Lise Hauge, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Kasper Vestøl, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt onsdag 24.04.2024.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende

Styremedlem, Petter Reidar Wasenius

Varamedlem, Karin Maria Halkjær

Varamedlem, Anne-Lise Hauge

Varamedlem, Kasper Vestøl

Andre komiteer

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 2

Antall behandlede saker i perioden: 2

1 møte med vaktmester Jon

2 forsikrings saker

Andre møter som er avholdt

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 948430940, og ligger i Moss kommune.

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

Stengata Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Stengata 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 Stengata Borettslag i 2024:

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

Antall andre personer i Stengata Borettslag som har mottatt lønn i 2024:

Lekeplass:

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

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2024

Siden generalforsamlingen onsdag 24.04.2024 har styret jobbet med følgende saker:

Siden generalforsamlingen onsdag 24.04.2024 har Stengata Borettslag utført følgende vedlikehold:

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Stengata Borettslag i 2025:

- Vedlikehold bygg. Råteskade og hull i takkonstruksjon i nr. 13 C og 13 D. Oppfølging av kontroll minst 2 ganger i året, tidsperspektiv 0 -5år.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Stengata Borettslag i 2025:

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

Økonomi

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

- Se punkt 6.1: innkommende saker fra styret/andelseier

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

- Forventet husleie økning, årsak: råteskade og hull i takkonstruksjon i nr. 13C og 13D.

Styret i Stengata Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

RESULTATREGNSKAP 2024 Stengata Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		467 268	458 088	467 259	467 259
SUM INNTEKTER		467 268	458 088	467 259	467 259
KOSTNADER					
Lønn	1	53 469	47 186	45 000	30 000
Styrehonorar		7 500	7 500	7 500	9 000
Arbeidsgiveravgift		8 597	7 711	7 403	5 499
Strøm		4 750	4 759	5 000	5 100
Vedlikehold bygg		12 403	12 209	10 000	10 000
Vedlikehold VVS		0	0	10 000	5 000
Vedlikehold elektro		0	138	2 000	2 000
Vedlikehold utvendig anlegg		43 710	38 231	16 000	16 000
Revisjonshonorar	0	8 000	7 500	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		33 792	30 042	33 790	37 540
Årsavgift TV/Internett		46 544	45 024	48 000	48 000
Kontingent boligbyggelag		2 400	2 400	2 400	2 400
Forsikringer		15 080	14 442	17 650	18 700
Kommunale avgifter		104 051	87 887	95 650	112 450
Andre driftskostnader		5 517	6 146	7 000	7 000
SUM KOSTNADER		345 812	311 174	315 393	316 689
DRIFTSRESULTAT		121 456	146 914	151 867	150 570
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		4 175	2 092	1 500	3 000
Rentekostnader		49 514	43 698	50 200	45 034
Utbytte Gjensidige		1 467	1 263	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		-43 872	-40 343	-48 700	-42 034
ARSRESULTAT		77 585	106 571	103 167	108 536
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		77 585	106 571	103 167	108 536
SUM OVERFØRINGER		77 585	106 571	103 167	108 536

BALANSE 2024 Stengata Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	3	2 779 030	2 779 030
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		2 779 030	2 779 030
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		5 006	4 952
Andre fordringer		30 911	26 138
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		76 397	68 682
Skattetrekk		6 683	0
SUM OMLØPSMIDLER		118 997	99 772
SUM EIENDELER		2 898 027	2 878 802

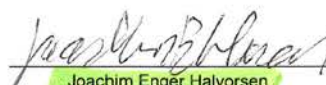
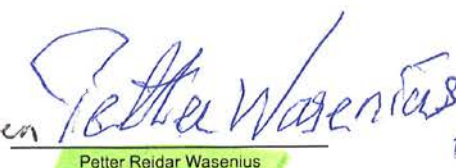
BALANSE 2024 Stengata Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		800	800
Annen egenkapital		1 496 395	1 496 395
Årets resultat		77 585	0
SUM EGENKAPITAL		1 574 780	1 497 195
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	787 571	858 444
Borettsinnskudd	2	483 200	483 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 270 771	1 341 644
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 673	4 673
Leverandørgjeld		27 853	29 522
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		5 729	5 056
Offentlige avgifter		14 221	713
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 476	39 963
SUM GJELD		1 323 247	1 381 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 898 027	2 878 802
Pantestillelser		1 270 771	1 341 644

Moss 31.12.24

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

 Joachim Enger Halvorsen Styreleder	 Heidi Elisabeth Bolstad Aasen Styremedlem	 Petter Reidar Wasenius 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 rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	59 809	22 609
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	77 585	106 571
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-70 873	-69 370
B. Årets endring disponible midler	6 712	37 201
C. Disponible midler UB	66 521	59 809

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

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

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

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

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

NOTER ÅRSOPPGJØR 2024 Stengata Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det er 1 person som har fått utbetalt lønn.

Note 2 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETT SINNSKUDD	483 200	483 200
Sum	-483 200	-483 200

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1986	2 779 030
Bokført verdi pr. 31.12	2 779 030

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

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	61188261867
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.85 %
Beregnet innfridd:	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	965 000
Lånesaldo 01.01:	858 444
Avdrag i perioden:	70 873
Lånesaldo 31.12:	787 571

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188261867	2	101 330	202 660
	1	99 385	99 385
	2	98 273	196 546
	3	96 327	288 981

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

Til generalforsamlingen i Stengata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stengata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 7. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-03-07 12:46



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Budsjett i år og neste Stengata Borettslag

	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekt		
FELLESKOSTNADER	467 259	467 259
RENTEINNTEKTER	1 500	3 000
Sum inntekter	468 759	470 259
Kostnader		
GJELDSBREVLAN	70 700	73 958
LØNN	45 000	30 000
STYREHONORAR	7 500	9 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	7 403	5 499
STRØM	5 000	5 100
VEDLIKEHOLD BYGG	10 000	10 000
VEDLIKEHOLD VVS	10 000	5 000
VEDLIKEHOLD ELEKTRO/HEIS	2 000	2 000
VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	16 000	16 000
REVISJON	8 000	8 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	33 790	37 540
ÅRSAVGIFT TV OG INTERNETT	48 000	48 000
KONTINGENT VBBL	2 400	2 400
FORSIKRINGSPREMIER	17 650	18 700
KOMMUNALE AVGIFTER	95 650	112 450
ANDRE KOSTNADER	7 000	7 000
RENTEUTGIFTER	50 200	45 034
Sum kostnader	436 293	435 681
Resultat	32 467	34 578

TittelTaket på Stengata 13c

Beskrivelse

Sist eg var på loftet oppdaga eg råteskade på sutaket (sjå bileta som fylgjer med).

Kostnaden med å skifta taket vert betydelig og det er difor mest naturleg at saka vert teken opp på generalforsamlinga i år. Styret må difor snarast få fleire tilbod på skifte av tak (Dette er ein stor kostnad og burettslaget må difor få fleire tilbod slik at ein kanskje kan spara pengar.

Med venlig helsing

Gisle Mossige

Forslag til vedtak

Generalforsamlinga vedtek å skifta taket på Stengata 13

Befaringsnotat Stengata 13 C-D		 Vansjø Boligrygge AS TEKNISK AVDELING www.vansjohold.no Bygg - Rehabilitering - Vedlikehold Eggeløsveien 10, 1405 Skjellei Funksjonshandikapping	
Tilstede:	Lars Knutsen	Befaringsdato	06.02.2025
E-post:	stengata.brl@mittvbbl.no	Rapportdato:	18.02.2025
Telefon:		Utetemp.:	
Bestiller:	Styret Stengata brl.	Vær:	
Mandat:	Det har kommet inn en skademelding som påpeker at det er råteskader i takkonstruksjon over klagers leilighet. Mandat er å gjøre undersøkelser av loft og foreslå tiltak.		
Befaring:	Det er foretatt befaring av loft over andelen Stengata 13 c og 13 D. Takkonstruksjon er bygget opp som sperretak med lette undertaksplater og hovedtekkning av eldre tegltakstein. Bygningene har ventilert kaldt loft. Befaringen viser at det er fuktmerker på store deler av undertaksplatene, dette skyldes at det er benyttet eldre tegltakstein som er svært åpen. I et område har vet vært vannbelastning over lang tid slik at undertakplaten har gått i oppløsning og det er hull rett ut. Denne type taktekkningen stiller krav til at undertaket kan motstå påkjenning av vannbelastning i en mye større grad en dersom det blir benyttet nyere tekkematerialer. Grunnen til at det ble benyttet eldre tegltakstein skyldes trolig at området skal ha lik type takstein og som står i stil med den eldre bebyggelsen i området.		
Konklusjon:	På kort sikt må undertaket tettes provisorisk for å hindre nedbør ned på loftet og videre ned i boligen. På lengre sikt(0-5år) må borettslaget utføre vedlikehold ved å etablere et undertak som er egnet under denne type taktekkning. Frem til ny undertekking er på plass må det gjennomføres kontroller minst 2 ganger i året, for å avdekke og utbedre feil og mangler.		

Foto:	
1	 Misfarging på underside av undertaksplater som følge av langvarig og gjentakende vannbelastning.
2	 Et område har vært spesielt utsatt for vannbelastning, slik at planten har gått i oppløsning.

3	 Sprekk i undertaksplate ved en taksperre.
4	 Tilsvarende misfarging på loft over 13 D

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stengata Borettslag tirsdag 25.03.2025 kl. 17:00 - Vansjø BBL, Varnaveien 34.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere til stede: 4

Fremlagte og godkjente fullmakter: 1

Totalt antall stemmeberettigede: 5

Fra Vansjø BBL møtte Anita Nesselquist

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Anita Nesselquist

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Anita Nesselquist

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Gisle Mossige

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:

Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:

Det fremlagte og refererte årsregnskapet godkjennes.
Årsresultat pr 31.12.2024 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: 9.000,-

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Orienteringssak fra styret - taket i Stengata 13c

Styret har mottatt en sak fra andelseier Gisle Mossige.

Dette er nødvendig vedlikehold som ikke er en sak for generalforsamlingen.

Styret orienterer om status i saken:

VBBL har vært på befaring i Stengata og bestilt utbedring av skade på takplater i 13 C.

VBBL anbefaler undertaket skiftes ut i henhold til vedlegg.

Vedtak:

Styret orienterte om status i saken.

Enstemmig at styret setter i gang, med hjelp av VBBL, og ber om anbud på å skifte begge tak.

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Utvendig vedlikehold/lønn vaktmester Jon

I 2024 var budsjettet for utvendig vedlikehold 16 000kr. Det er brukt 43 710kr.

Dette har også påvirket budsjettet til vår vaktmester Jons lønn til 45 000kr.

Budsjettet for 2025 er satt til 16 000kr. for utvendig vedlikehold og 30 000kr. til vaktmester Jon.

Forslag til vedtak:

Det blir kjøpt inn blomster til felleskassene.

Private ampler/potter må beboerne betale for selv.

Kom gjerne med andre forslag til sparing.

Vedtak:

.Det kjøpes ikke inn blomster i 2025.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Forslag til valg av styremedlem: Nils Petter Nilsen.

Vedtak:

Valgt ble: Nils Petter Nilsen

7.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Simen Leander Tørmoen

Valgt ble: Gisle Mossige

Valgt ble: Karin Maria Halkjær

7.3 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat: Joachim Enger Halvorsen

Valg av vara: Heidi Elisabeth Bolstad Aasen

Gjenstående i styret er:

Styreleder, Joachim Enger Halvorsen, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Heidi Elisabeth Bolstad Aasen, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år

Styrets E-post: **stengata.brl@mittvbbl.no**



Anita Nesselquist
Møteleder/sekretær



Gisle Mossige
Protokollvitne

Ordensregler for **STENGATA** borettslag tilknyttet Vansjø Boligbyggelag.

Alminnelige bestemmelser. 1. Alle beboere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring husene. 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. 3. Ballspill må bare finne sted på anviste plasser. 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. 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 fastsatt i laget. Den enkelte andelseier står ansvarlig for enhver skade som han eller hans husstand eller gjester måtte påføre borettslagets eiendom. Dette gjelder også for personer som har fått overlatt bruken av boligen. Eventuelle oppståtte skader meldes straks fra til borettslagets styre. Vask , tørking og lufting. 6. Andelseierne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av tørkeplass. 7. 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. 8. Det er ikke tillatt å henge ut , riste , lufte eller banke noe slags tøy på balkonger eller gjennom vinduer.	Husdyrhold 9. 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. Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn. 10. For tilkobling fra antennekontakt til radio- og TV- apparater må kun benyttes originale tilkoblingskabler. 11. Feil ved antenneanlegget i den enkelte leilighet meldes til signalleverandøren. 12. Oppsetting av Parabolantennener eller andre privat radio – og TV- antenner er ikke tillatt uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Øvrige bestemmelser. 13. 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. 14. Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen.
--	---

Vedtekter

for Stengata borettslag org nr 948 430 940

tilknyttet Vansjø boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 13/5-2004

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en

urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Nabolagsprofil

Stengata 13A - Nabolaget Mossesundet Øst - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

Storgata	3 min
Totalt 14 ulike linjer	
0.3 km	
Moss stasjon	4 min
Linje RE20, RX20, R21, R23x	
0.4 km	
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Torderød skole (1-10 kl.)	14 min
88 elever, 7 klasser	
1.1 km	
Bytårnet skole (1-10 kl.)	15 min
461 elever, 33 klasser	
1.2 km	
Children's International School Moss (1-1...15 min	
268 elever, 14 klasser	
1.3 km	
Reier skole (1-7 kl.)	23 min
249 elever, 17 klasser	
1.9 km	
Hoppert skole (8-10 kl.)	23 min
436 elever, 31 klasser	
1.8 km	
Kirkeparken videregående skole	9 min
710 elever, 28 klasser	
0.7 km	
Malakoff videregående skole	18 min
1000 elever, 46 klasser	
1.5 km	

Ladepunkt for el-bil

Storgata 8 Parkering Moss	4 min
Skoggata 52 Moss	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

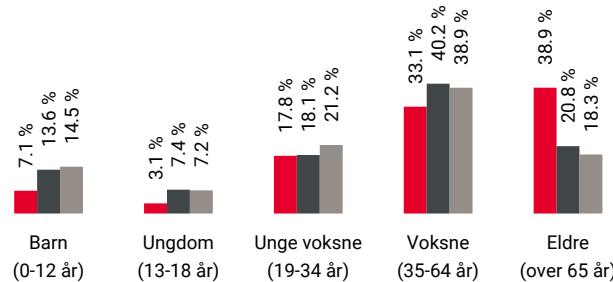
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mossesundet Øst	1 023	622
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

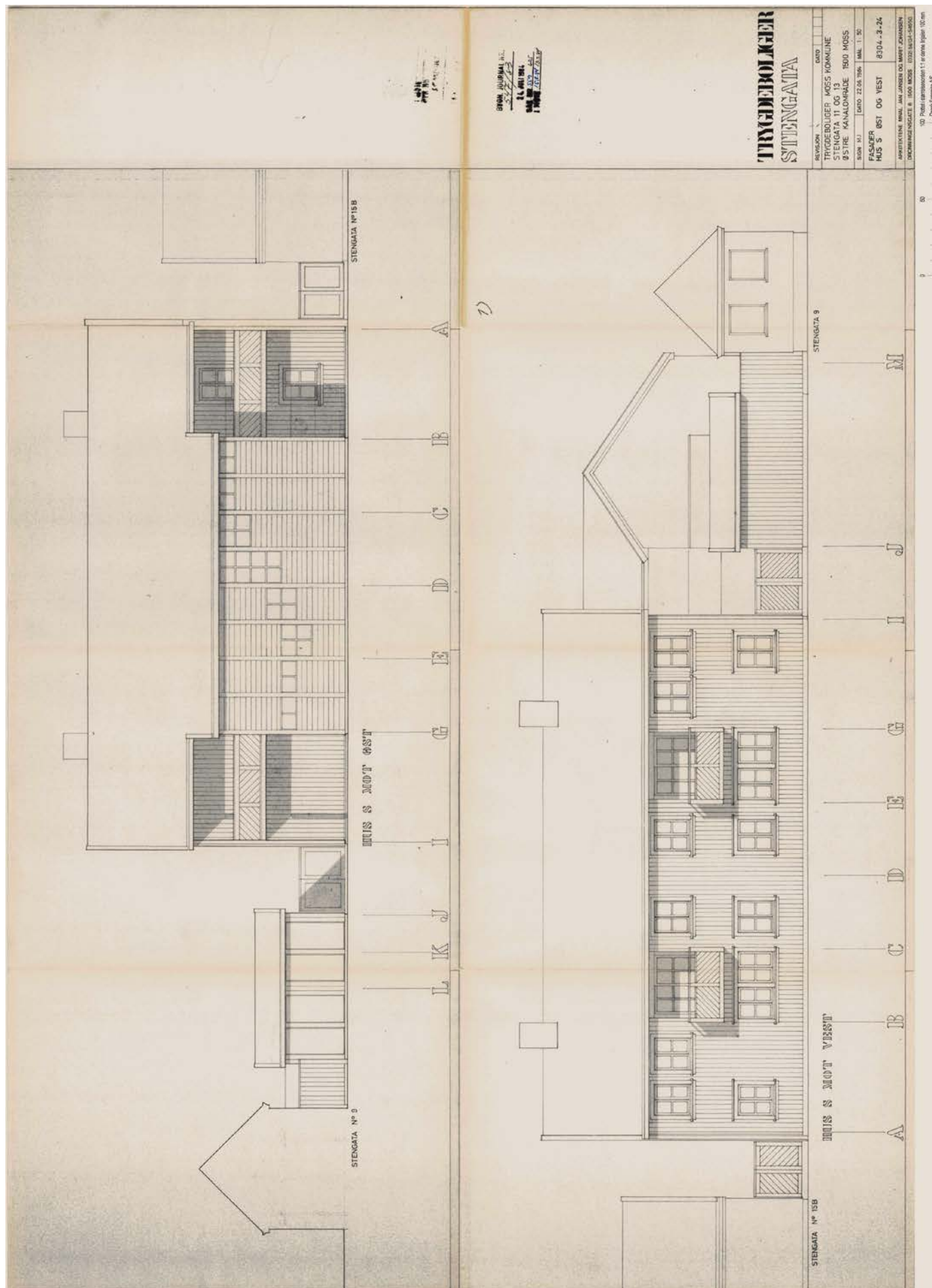
Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år)	4 min
65 barn	
0.3 km	
Glassverket barnehage (0-5 år)	7 min
60 barn	
0.5 km	
Foreningen Torderød barnehage (1-5 år)	14 min
13 barn	
1.1 km	

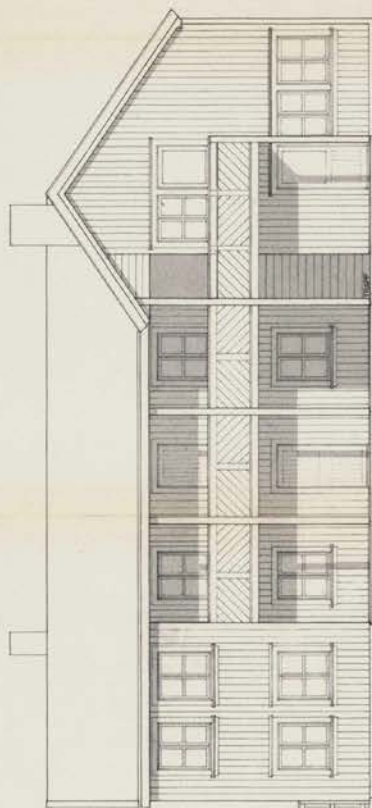
Dagligvare

Rema 1000 Kanalen	5 min
Bunnpris Glassverket	6 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



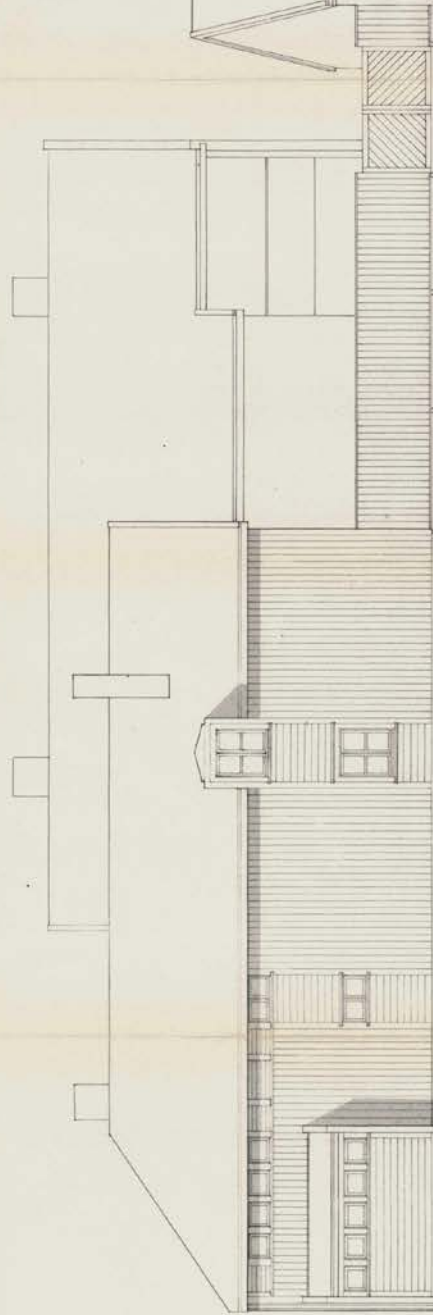


HUS V MOT VEST

STENGATA 9

D F G H I J K L M

7



HUS V MOT ØST

STENGATA 9

VÆRISANDS BANGATE N° 2

D F G H I J K L M

BYGN. JOURNAL N° 512/5
24. JULI 1914
BYGN. N° 133
FASADER

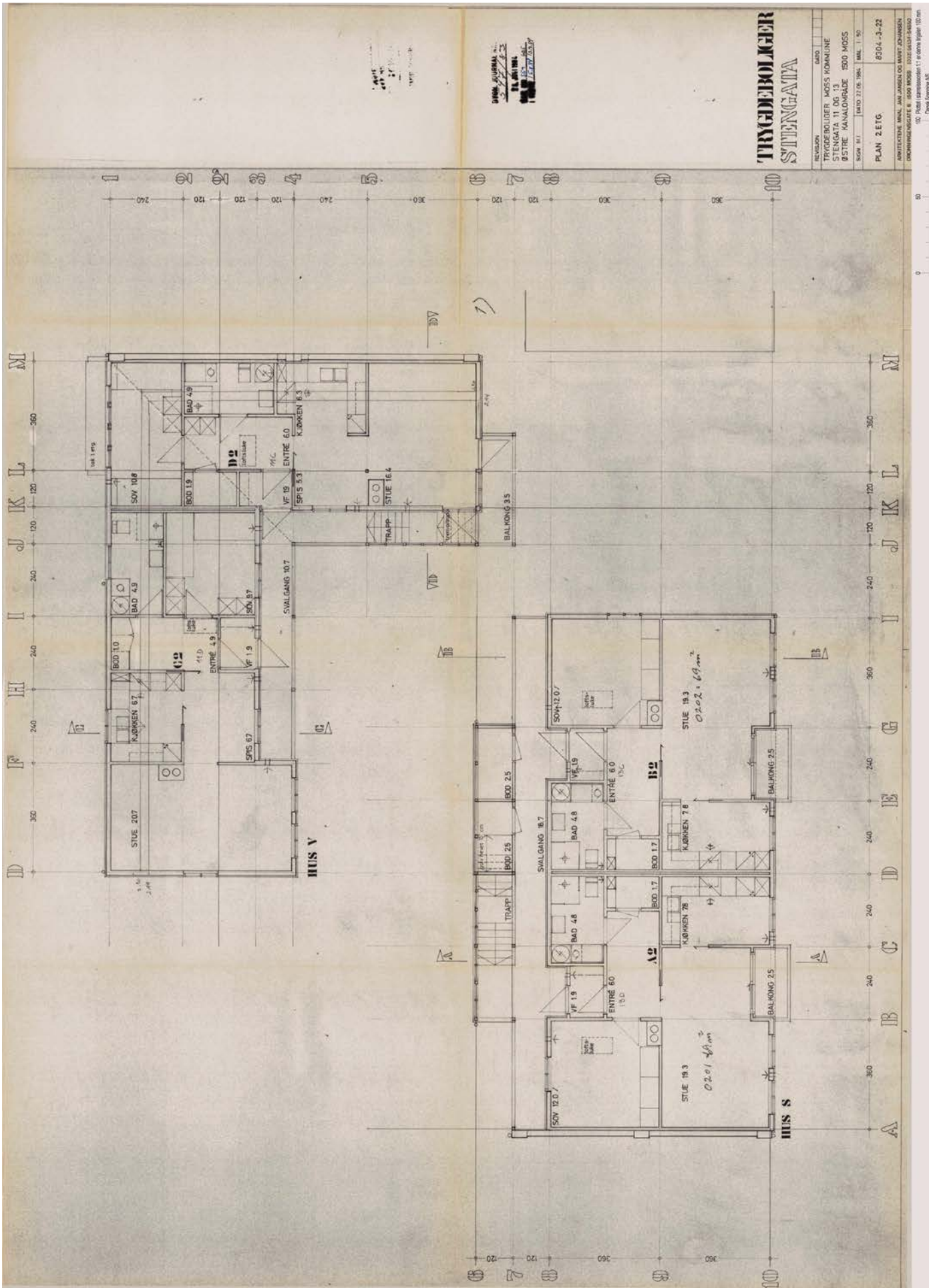
'TRYGDEBOLIGER' STENGATA

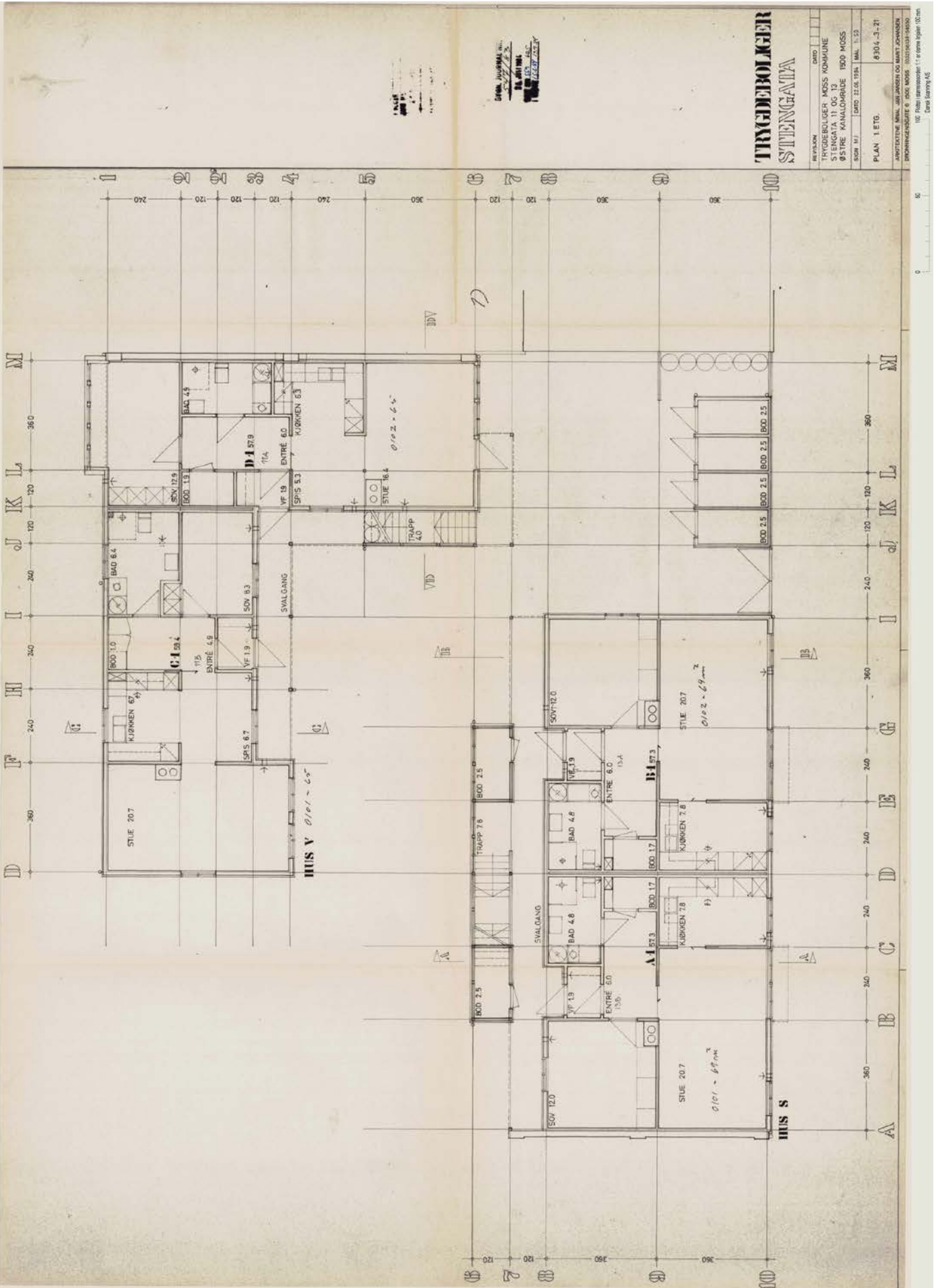
REVISION	DATE
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

TRYGDEBOLIGER MØSS KOMMUNE
STENGATA 11 OG 13
ØSTRE KANALOMRÅDE 1500 MØSS
BYGN. N° 133
DATE 22.06.1914 MAL. 1:50
FASADER
HUS V ØST OG VEST 6304.-3.26
ARKITEKTENE HALL, JAN JENSEN OG MART JENSEN
BYGNINGSFAGLIGE: H. HALL, M. JENSEN, M. JENSEN
133 Faseri og støttemur 1:1 og dørne tegner 1:100 mm
Dansk Lærings AS

50

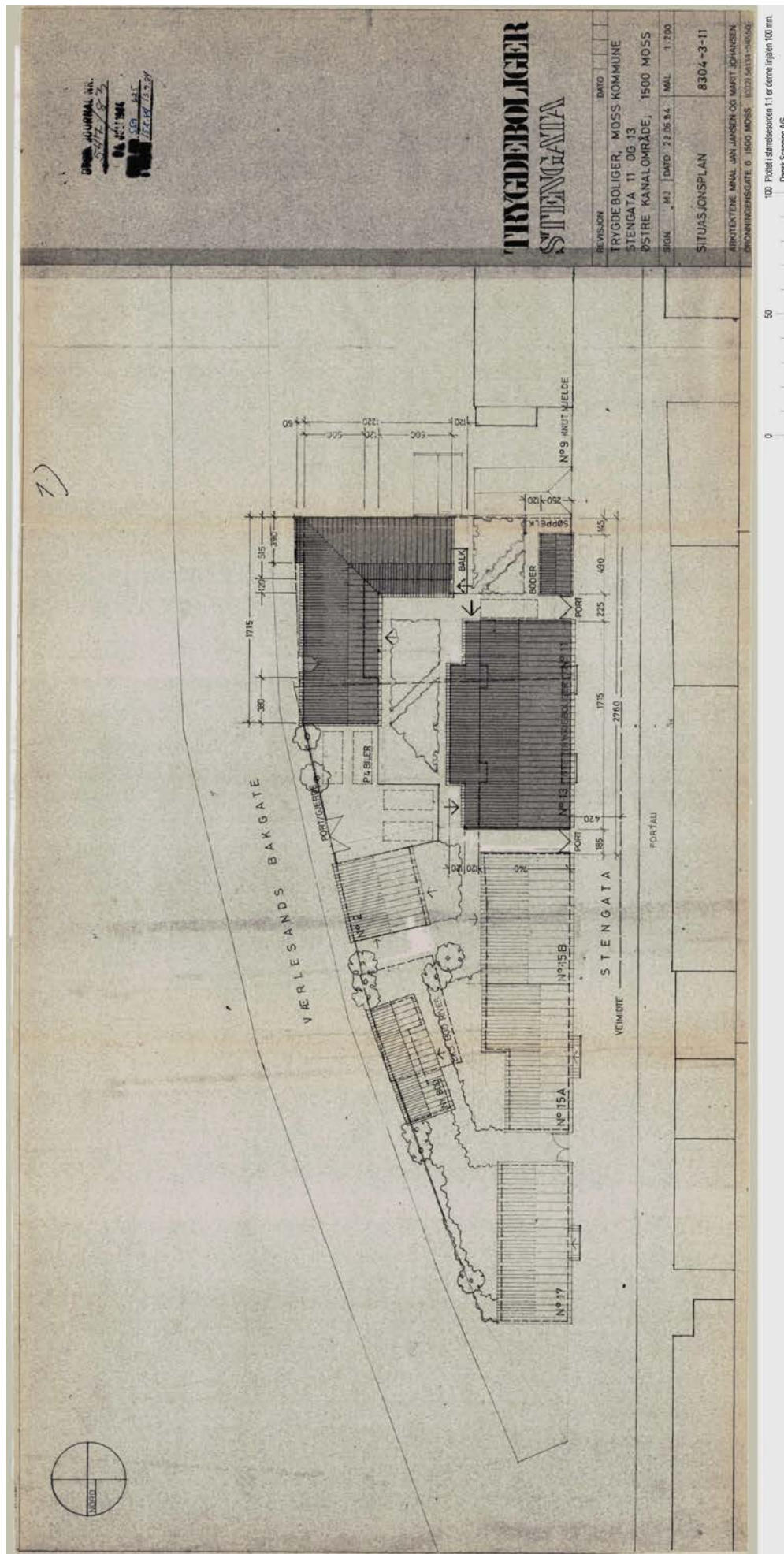
0

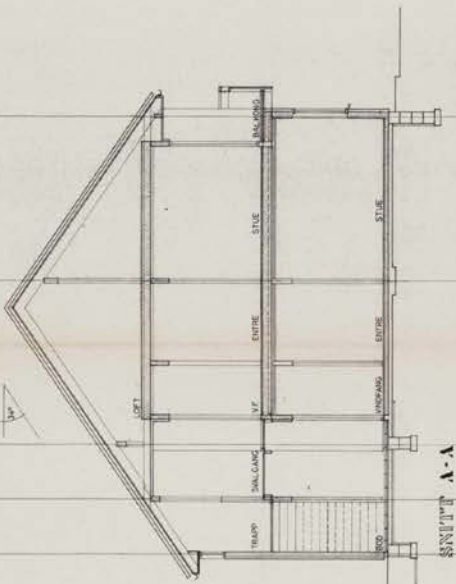




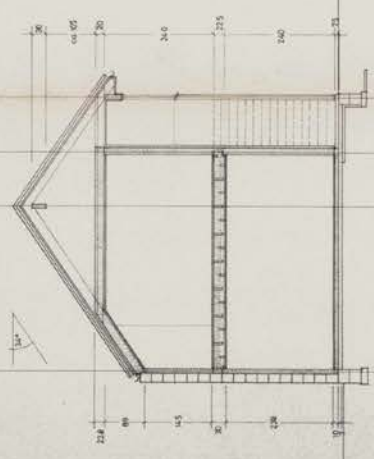
TRYGDEBOLIGER STENGATA

REVISJON	DATE	BY
1	2000	1
2	2001	1
3	2002	1
4	2003	1
5	2004	1
6	2005	1
7	2006	1
8	2007	1
9	2008	1
10	2009	1
11	2010	1
12	2011	1
13	2012	1
14	2013	1
15	2014	1
16	2015	1
17	2016	1
18	2017	1
19	2018	1
20	2019	1
21	2020	1
22	2021	1
23	2022	1
24	2023	1
25	2024	1
26	2025	1
27	2026	1
28	2027	1
29	2028	1
30	2029	1
31	2030	1
32	2031	1
33	2032	1
34	2033	1
35	2034	1
36	2035	1
37	2036	1
38	2037	1
39	2038	1
40	2039	1
41	2040	1
42	2041	1
43	2042	1
44	2043	1
45	2044	1
46	2045	1
47	2046	1
48	2047	1
49	2048	1
50	2049	1
51	2050	1
52	2051	1
53	2052	1
54	2053	1
55	2054	1
56	2055	1
57	2056	1
58	2057	1
59	2058	1
60	2059	1
61	2060	1
62	2061	1
63	2062	1
64	2063	1
65	2064	1
66	2065	1
67	2066	1
68	2067	1
69	2068	1
70	2069	1
71	2070	1
72	2071	1
73	2072	1
74	2073	1
75	2074	1
76	2075	1
77	2076	1
78	2077	1
79	2078	1
80	2079	1
81	2080	1
82	2081	1
83	2082	1
84	2083	1
85	2084	1
86	2085	1
87	2086	1
88	2087	1
89	2088	1
90	2089	1
91	2090	1
92	2091	1
93	2092	1
94	2093	1
95	2094	1
96	2095	1
97	2096	1
98	2097	1
99	2098	1
100	2099	1
101	2100	1
102	2101	1
103	2102	1
104	2103	1
105	2104	1
106	2105	1
107	2106	1
108	2107	1
109	2108	1
110	2109	1
111	2110	1
112	2111	1
113	2112	1
114	2113	1
115	2114	1
116	2115	1
117	2116	1
118	2117	1
119	2118	1
120	2119	1
121	2120	1
122	2121	1
123	2122	1
124	2123	1
125	2124	1
126	2125	1
127	2126	1
128	2127	1
129	2128	1
130	2129	1
131	2130	1
132	2131	1
133	2132	1
134	2133	1
135	2134	1
136	2135	1
137	2136	1
138	2137	1
139	2138	1
140	2139	1
141	2140	1
142	2141	1
143	2142	1
144	2143	1
145	2144	1
146	2145	1
147	2146	1
148	2147	1
149	2148	1
150	2149	1
151	2150	1
152	2151	1
153	2152	1
154	2153	1
155	2154	1
156	2155	1
157	2156	1
158	2157	1
159	2158	1
160	2159	1
161	2160	1
162	2161	1
163	2162	1
164	2163	1
165	2164	1
166	2165	1
167	2166	1
168	2167	1
169	2168	1
170	2169	1
171	2170	1
172	2171	1
173	2172	1
174	2173	1
175	2174	1
176	2175	1
177	2176	1
178	2177	1
179	2178	1
180	2179	1
181	2180	1
182	2181	1
183	2182	1
184	2183	1
185	2184	1
186	2185	1
187	2186	1
188	2187	1
189	2188	1
190	2189	1
191	2190	1
192	2191	1
193	2192	1
194	2193	1
195	2194	1
196	2195	1
197	2196	1
198	2197	1
199	2198	1
200	2199	1
201	2200	1
202	2201	1
203	2202	1
204	2203	1
205	2204	1
206	2205	1
207	2206	1
208	2207	1
209	2208	1
210	2209	1
211	2210	1
212	2211	1
213	2212	1
214	2213	1
215	2214	1
216	2215	1
217	2216	1
218	2217	1
219	2218	1
220	2219	1
221	2220	1
222	2221	1
223	2222	1
224	2223	1
225	2224	1
226	2225	1
227	2226	1
228	2227	1
229	2228	1
230	2229	1
231	2230	1
232	2231	1
233	2232	1
234	2233	1
235	2234	1
236	2235	1
237	2236	1
238	2237	1
239	2238	1
240	2239	1
241	2240	1
242	2241	1
243	2242	1
244	2243	1
245	2244	1
246	2245	1
247	2246	1
248	2247	1
249	2248	1
250	2249	1
251	2250	1
252	2251	1
253	2252	1
254	2253	1
255	2254	1
256	2255	1
257	2256	1
258	2257	1
259	2258	1
260	2259	1
261	2260	1
262	2261	1
263	2262	1
264	2263	1
265	2264	1
266	2265	1
267	2266	1
268	2267	1
269	2268	1
270	2269	1
271	2270	1
272	2271	1
273	2272	1
274	2273	1
275	2274	1
276	2275	1
277	2276	1
278	2277	1
279	2278	1
280	2279	1
281	2280	1
282	2281	1
283	2282	1
284	2283	1
285	2284	1
286	2285	1
287	2286	1
288	2287	1
289	2288	1
290	2289	1
291	2290	1
292	2291	1
293	2292	1
294	2293	1
295	2294	1
296	2295	1
297	2296	1
298	2297	1
299	2298	1
300	2299	1
301	2300	1
302	2301	1
303	2302	1
304	2303	1
305	2304	1
306	2305	1
307	2306	1
308	2307	1
309	2308	1
310	2309	1
311	2310	1
312	2311	1
313	2312	1
314	2313	1
315	2314	1
316	2315	1
317	2316	1
318	2317	1
319	2318	1
320	2319	1
321	2320	1
322	2321	1
323	2322	1
324	2323	1
325	2324	1
326	2325	1
327	2326	1
328	2327	1
329	2328	1
330	2329	1
331	2330	1
332	2331	1
333	2332	1
334	2333	1
335	2334	1
336	2335	1
337	2336	1
338	2337	1
339	2338	1
340	2339	1
341	2340	1
342	2341	1
343	2342	1
344	2343	1
345	2344	1
346	2345	1
347	2346	1
348	2347	1
349	2348	1
350	2349	1
351	2350	1
352	2351	1
353	2352	1
354	2353	1
355	2354	1
356	2355	1
357	2356	1
358	2357	1
359	2358	1
360	2359	1
361	2360	1
362	2361	1
363	2362	1
364	2363	1
365	2364	1
366	2365	1
367	2366	1
368	2367	1
369	2368	1
370	2369	1
371	2370	1
372	2371	1
373	2372	1
374	2373	1
375	2374	1
376	2375	1
377	2376	1
378	2377	1
379	2378	1
380	2379	1
381	2380	1
382	2381	1
383	2382	1
384	2383	1
385	2384	1
386	2385	1
387	2386	1
388	2387	1
389	2388	1
390	2389	1
391	2390	1
392	2391	1
393	2392	1
394	2393	1
395	2394	1
396	2395	1
397	2396	1
398	2397	1
399	2398	1
400	2399	1
401	2400	1
402	2401	1
403	2402	1
404	2403	1
405	2404	1
406	2405	1
407	2406	1
408	2407	1
409	2408	1
410	2409	1
411	2410	1
412	2411	1
413	2412	1
414	2413	1
415	2414	1
416	241	

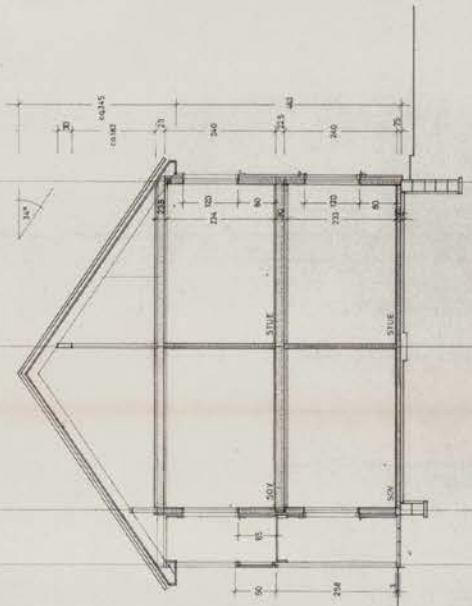




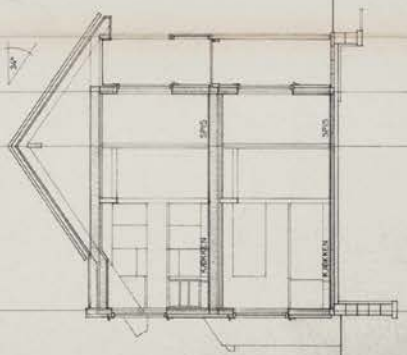
SNITT A-A



SNITT D-D



SNITT B-B



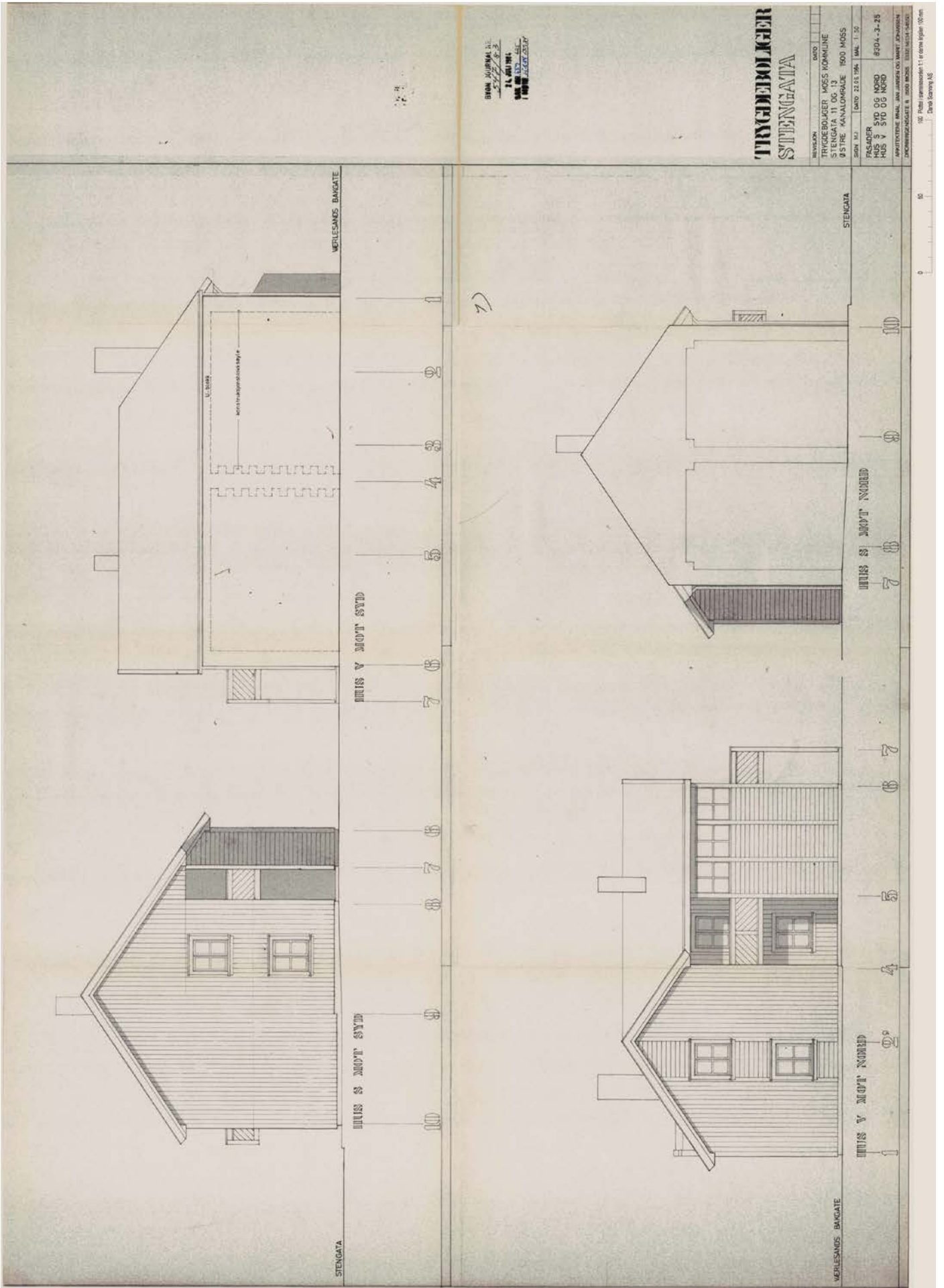
SNITT C-C

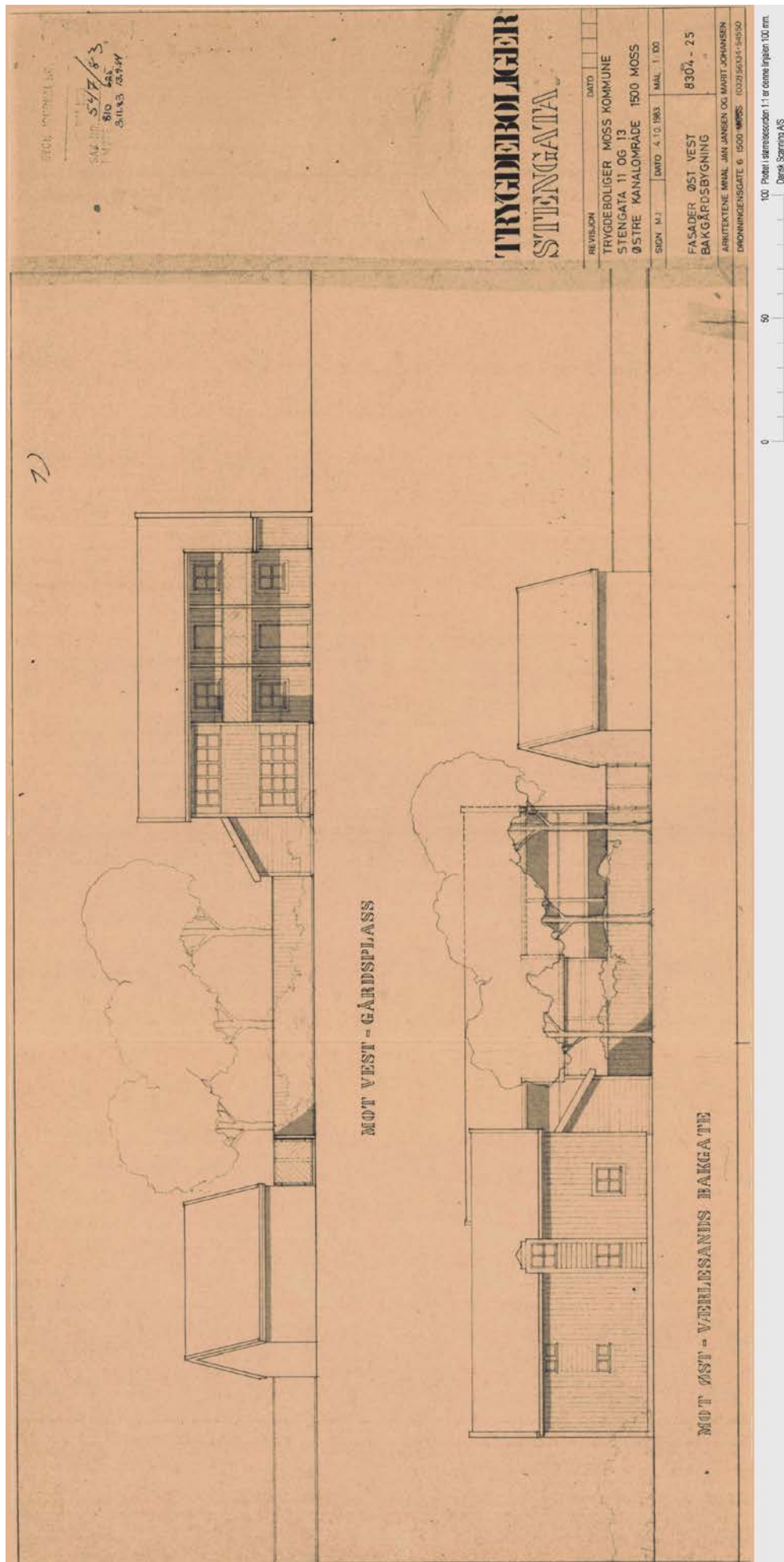
TRYKDEBOLGER STENGATA

REVISJON	DATE	
1	1984	
2	1984	
3	1984	
4	1984	
5	1984	
6	1984	
7	1984	
8	1984	
9	1984	
10	1984	
11	1984	
12	1984	
13	1984	
14	1984	
15	1984	
16	1984	
17	1984	
18	1984	
19	1984	
20	1984	
21	1984	
22	1984	
23	1984	
24	1984	
25	1984	
26	1984	
27	1984	
28	1984	
29	1984	
30	1984	
31	1984	
32	1984	
33	1984	
34	1984	
35	1984	
36	1984	
37	1984	
38	1984	
39	1984	
40	1984	
41	1984	
42	1984	
43	1984	
44	1984	
45	1984	
46	1984	
47	1984	
48	1984	
49	1984	
50	1984	
51	1984	
52	1984	
53	1984	
54	1984	
55	1984	
56	1984	
57	1984	
58	1984	
59	1984	
60	1984	
61	1984	
62	1984	
63	1984	
64	1984	
65	1984	
66	1984	
67	1984	
68	1984	
69	1984	
70	1984	
71	1984	
72	1984	
73	1984	
74	1984	
75	1984	
76	1984	
77	1984	
78	1984	
79	1984	
80	1984	
81	1984	
82	1984	
83	1984	
84	1984	
85	1984	
86	1984	
87	1984	
88	1984	
89	1984	
90	1984	
91	1984	
92	1984	
93	1984	
94	1984	
95	1984	
96	1984	
97	1984	
98	1984	
99	1984	
100	1984	

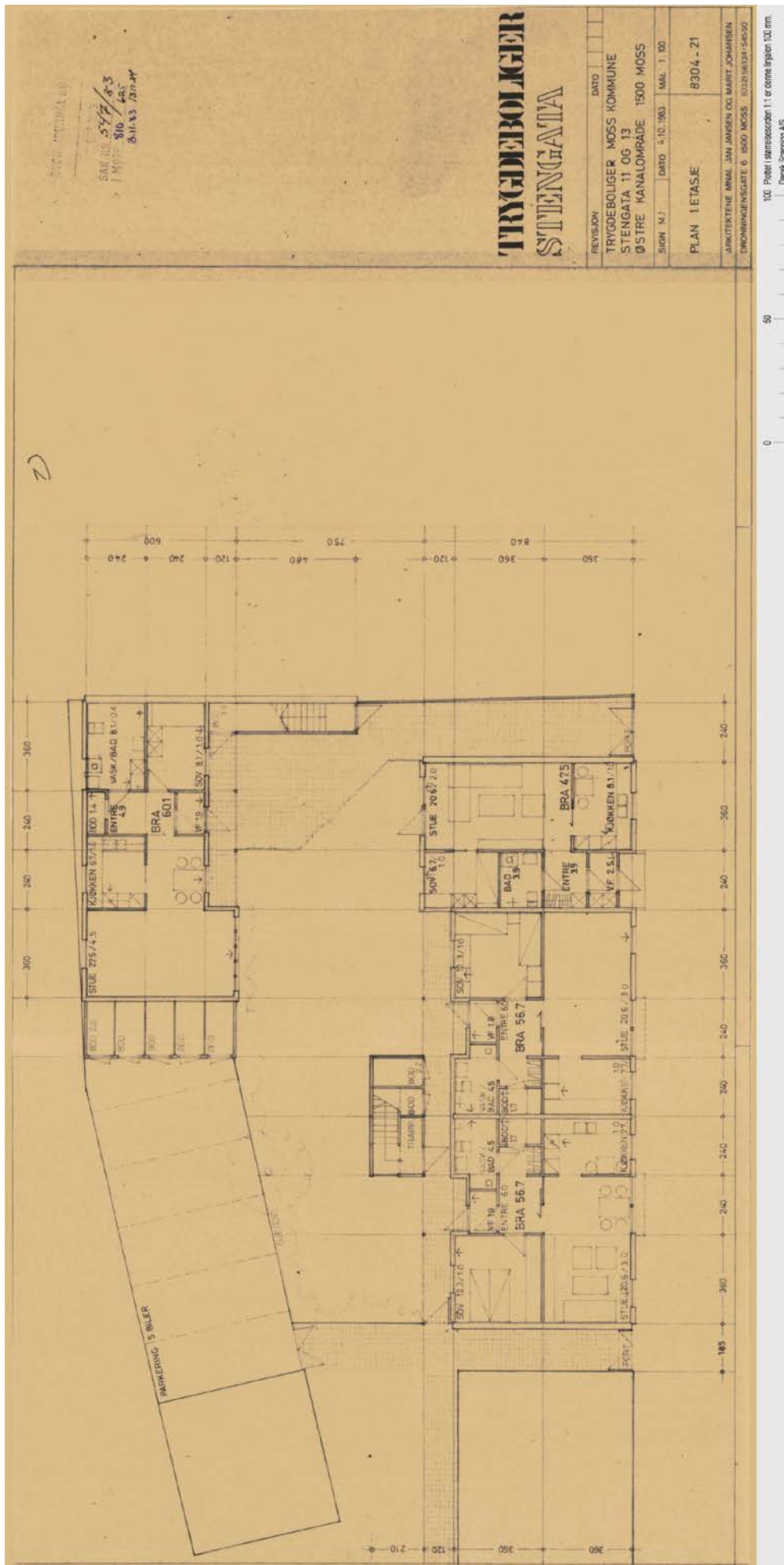
STENGATA 9
STENGATA 11 OG 13
ØSTRE KANALVEI 1500 MOSS
BOKN. 4/1
DATO 22.06.1984
MÅL 1:50
SHITT
6304-3-23
ARBEITERE: MAL, JAN, JAROS, OG MART, JOHNSEN
BANKHJEMMEGÅRDE 8 1500 MOSS 6304-3-23-1
1:50 Plassert i samlingen 11 i denne bogen 10 cm
Dokument AS

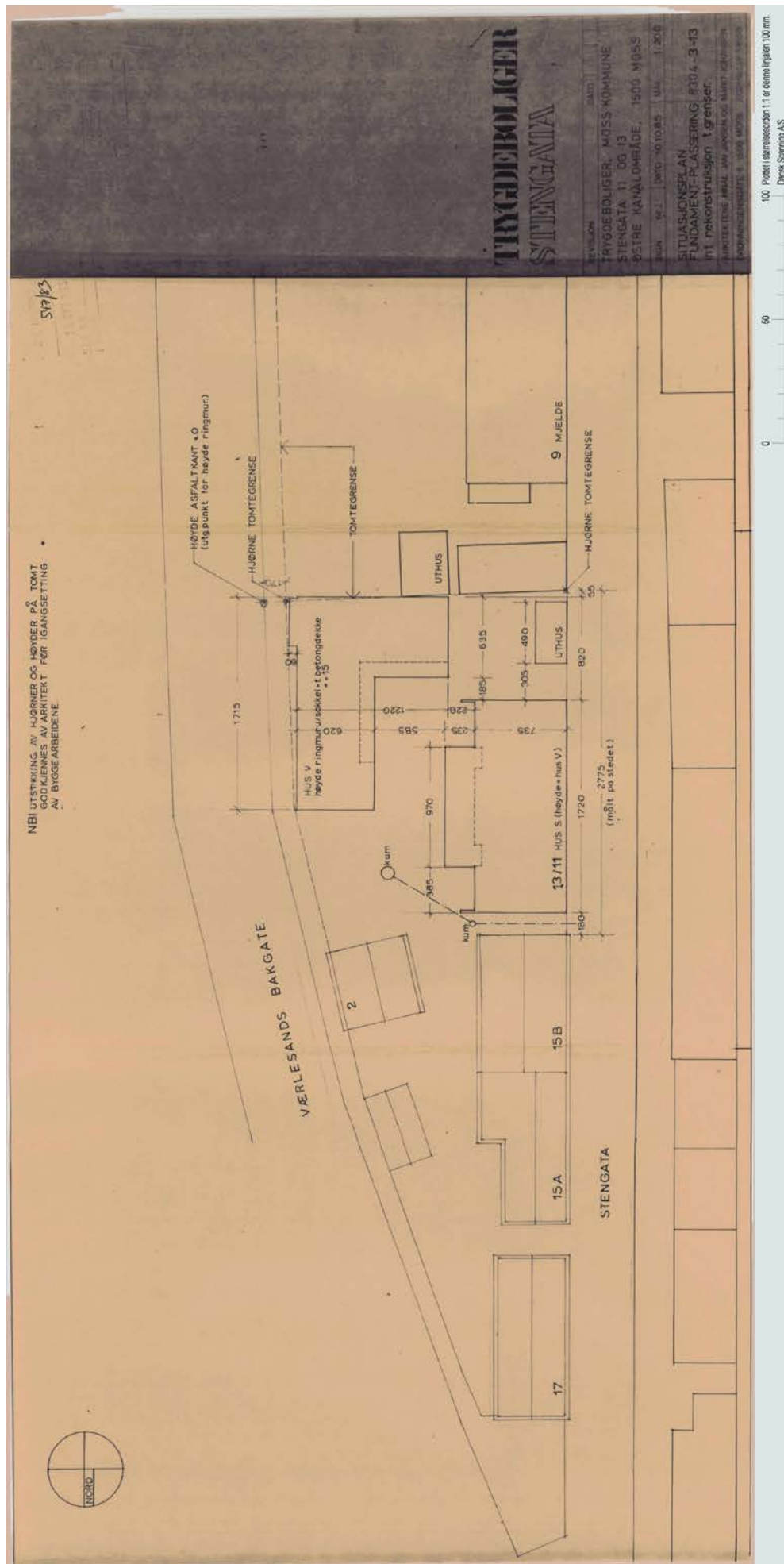
0 50 100













MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER

BYGNINGSKONTROLLEN

B.jnr. 547/83 side 2.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ar 04.09.1986 ble det i henhold til bygningslovens § 99
holdt synsforretning

vedkommende: Nybygg, boligbygg 2/1994 } Stengata 11A-B-C-D
Eiendommen: Stengt. 11 og 13. 2/1996 } — 13A-B-C-D
Eier: Stengt. B/L V/Moss BBL Fr. Nasensgt. 8

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

8. Terrassedør mot garderobe i 1.etg. må dyttes og påsettes beslag.
9. Det bemerkes den dårlige løsningen med treverk mot betong-
heller under svaegang.
10. Boder er ikke ferdigstilt.
11. Utenomhusarbeider er ikke ferdigstilt.
12. Det bemerkes at den valgte løsningen hva angår lufting mellom
sutak og vindfelling kun er 1,8 cm. og fraviker ekstremt hva
som er anbefalt i NBI detaljblad 525135.
13. Pipe og Ildsted må godkjennes av feiermester.

Fristen for fullførelse/forandringer av disse arbeider settes til:

BYGNINGSSJEFEN I MOSS, 05.09.1986.


Erik Borg
bygningssjef.


Erik Lie Larsen
avd.ing.

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

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



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 26.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	1996	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stengata 13C, 1531 MOSS								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Kommunedelplaner under arbeid
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.03.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf		
Delarealer	Delareal	190 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	B&A	
	Delareal	190 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	

	Delareal 121 m ² KPHensynsonenavn H220 KPStøy Gul sone iht. T-1442
	Delareal 190 m ² BestemmelseOmrådenavn Avvikssone støy KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Id	363
Navn	Sentrumsplan Moss
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/336/363_Best.pdf
Delarealer	Delareal 190 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_8

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	363
Navn	Sentrumsplan Moss
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/336/363_Best.pdf
Delarealer	Delareal 190 m ² Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Nåværende Områdenavn K21
	Delareal 190 m ² KPHensynsonenavn H810_8 KPGjennomføring Krav om felles planlegging
	Delareal 190 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_8

Kommunedelplaner under arbeid

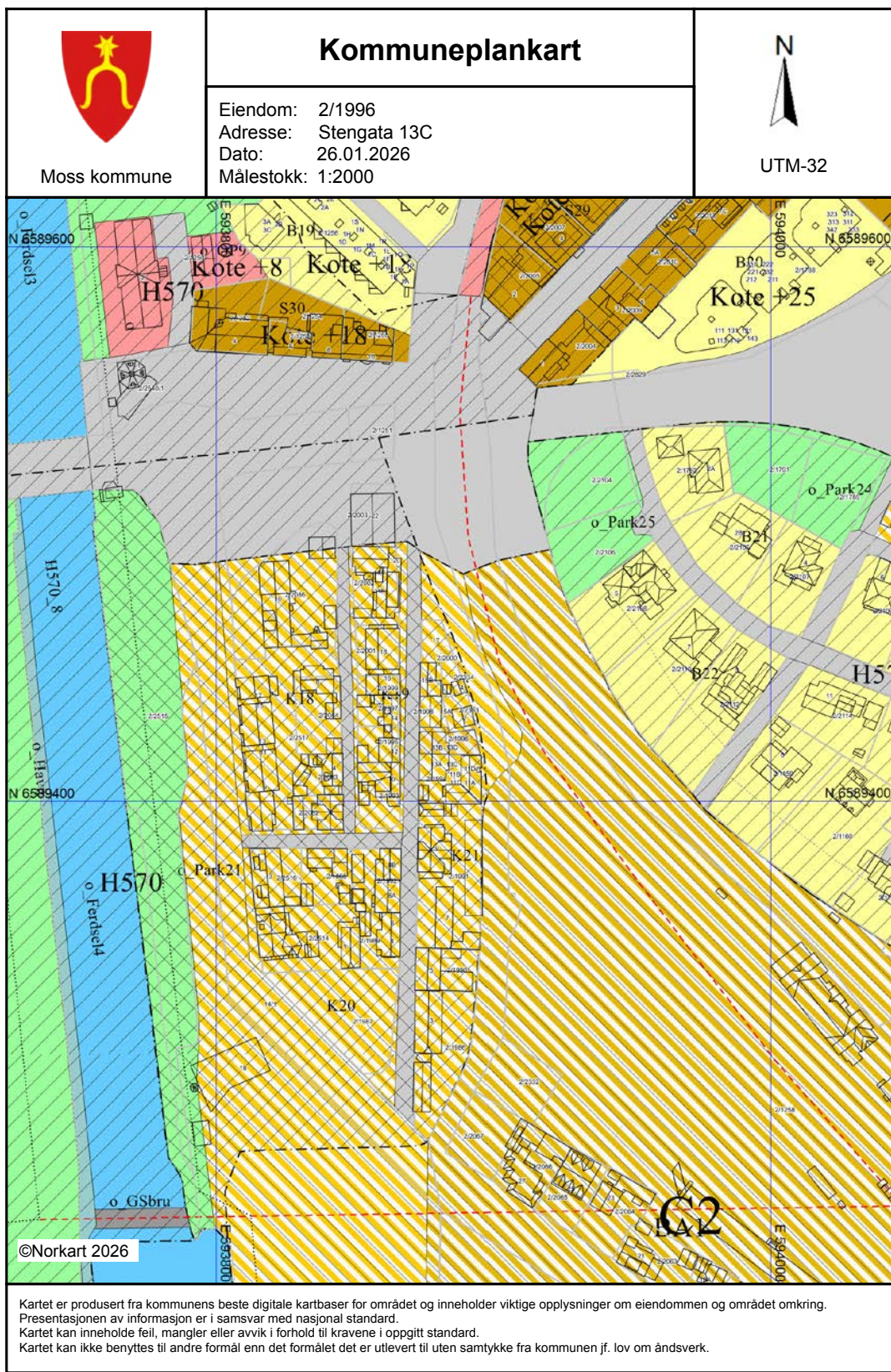
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	463
Navn	Kommunedelplan for sentrum
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

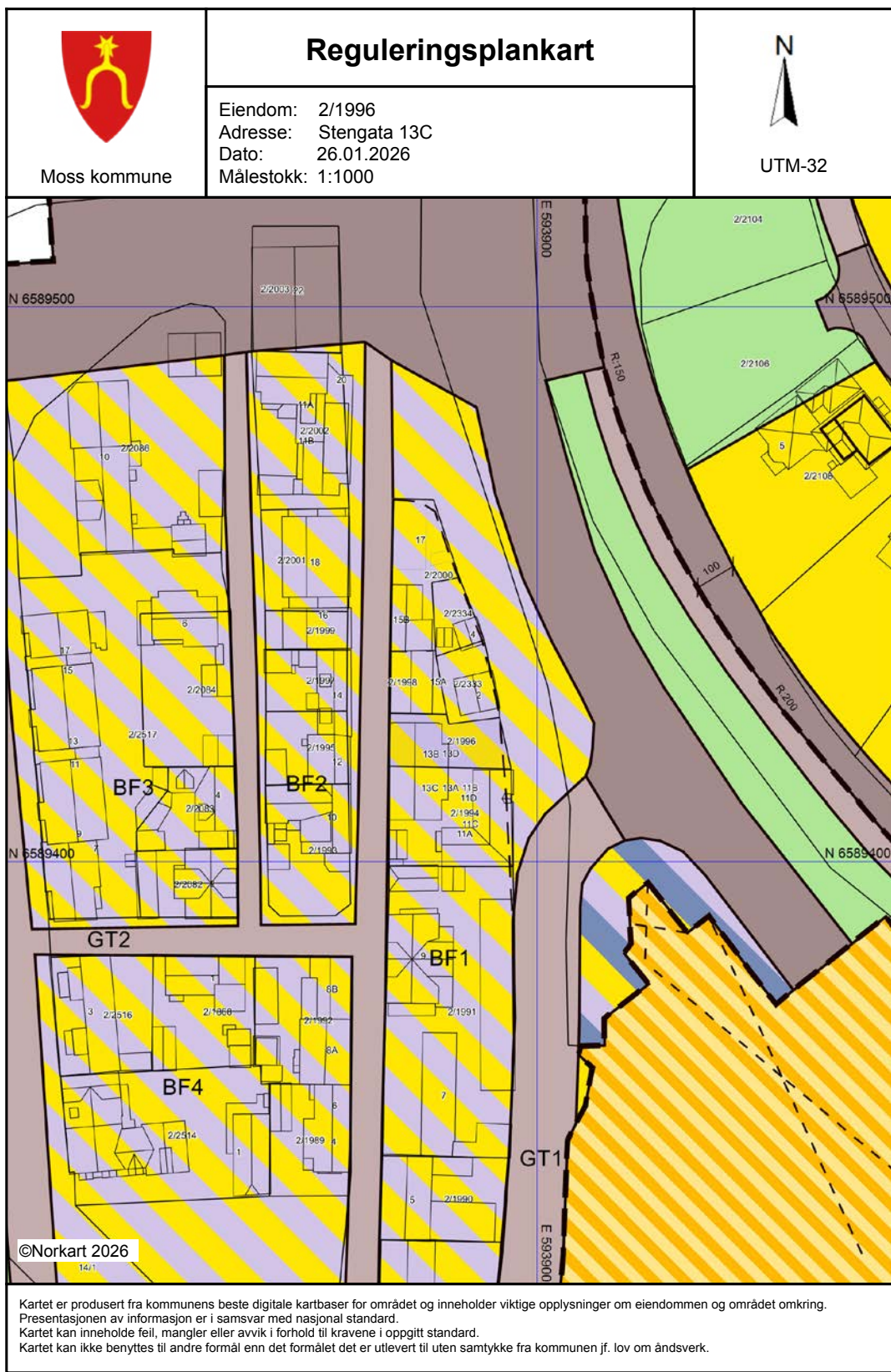
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	271
Navn	SENTRUM - SAMORDNET REGPLAN JERNBANE/VEG/HAVN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.09.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/109/best271.pdf
Delarealer	Delareal 190 m ² Formål Bolig/Forretning Feltnavn BF1



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>		Adkomstveg - nåværende
		Sykkelveg - framtidig
		Jernbane - nåværende
	Abc	Kommune(del)plan - påskrift
		Boligbebyggelse - nåværende
		Sentrumsformål - nåværende
		Tjenesteyting - nåværende
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Veg - nåværende
		Havn - nåværende
		Hovednett for sykkel - framtidig
		Park - nåværende
		Ferdsl - nåværende
		Friluftsområde - nåværende
		Byggegrense
		Linje for regulert høyde
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>		
		Planområde
		Planens begrensning
		Grense for arealformål
		Gang-/sykkelveg - nåværende
		Gang-/sykkelveg - framtidig
Abc		Påskrift områdenavn
Abc		Kommune(del)plan - påskrift
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i>		
		Bebyggelse og anlegg - nåværende
		Bebyggelse og anlegg - framtidig
		Boligbebyggelse - nåværende
		Sentrumsformål - nåværende
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis</i>		
		Veg - nåværende
		Bane - nåværende
		Havn - nåværende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>		
		Friluftsområde - nåværende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>		
		Farleder - nåværende
		Friluftsområde - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)</i>		
		Faresone - Ras- og skredfare
		Støysone - Rød sone iht. T-1442
		Støysone - Gul sone iht. T-1442
		Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
		Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)</i>		
		Bestemmelseområde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)</i>		
		Faresone grense
		Støysonegrense
		Angitthensynsgrense
		Bestemmelsegrense
		Forbudsgrense sjø
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>		
		Planområde
		Grense for arealformål
		Hovedveg - nåværende
		Samleveg - nåværende



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,

 Kjøreveg

 Gate med fortau

 Gang-/sykkelveg

 Gangveg

 Gatetun

 Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Park

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Bolig/Forretning

 Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Bebyggelse og anlegg kombinert med andre

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Ambita As
Postboks 2923 Solli
0230 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.: 26/87-45/CD

Dato: 27.01.2026

Informasjon til megler

Mossregionen interkommunale brann og redning har følgende registrert ved Stengata 13C, Moss

Siste feiing ble utført: 16.11.2007

Siste tilsyn ble utført: 29.03.2012

Det ble ikke registrert avvik på fyringsanlegget ved siste tilsyn.

Med hilsen

Cathrine Danielsen
Konsulent; HR og Stab

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger dermed ingen underskrift.

Studio 10000 As
General Birchs gate 16
0454 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 24/2637-7- LIBR

Dato: 08.07.2024

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk	603/24

Stengata 13C - 2/1994 - rammetillatelse - bruksendring og fasadeendring

Tiltak: bruksendring og fasadeendring
Byggested: Gbnr: 2/1994 Stengata 13C
Tiltakshaver: Gisle Mossige
Stengata 13 C
1531 MOSS
Ansvarlig søker: Studio 10000 As
General Birchs gate 16
0454 OSLO

Vedtak:

1. Vi gir dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om etasjeantall, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt og det foreligger overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse, se nedenfor.

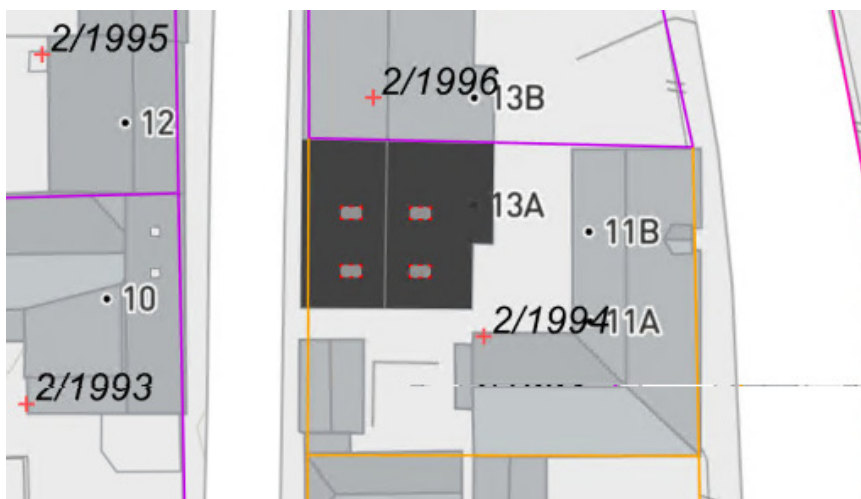
Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- a) Takvinduenes omramming/beslag skal ha samme farge som eksisterende takstein.
2. Det gis rammetillatelse til bruksendring og fasadeendring som vist på tegninger og kart, mottatt 14.03.2024, jf. plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 21-4.

Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Søknaden

Det søkes om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av loftsetasje, samt etablering av 4 takvinduer og nytt gavlvindu mot nord. Etablering av vinduene tilfredsstiller lyskrav og tekniske forskrifter vedrørende rømningsvei. Fasadeendringene er utformet etter råd fra Byantikvaren. Det skal i tillegg etableres ny intern trapp i tråd med TEK17. Loftsetasjens grunnflate er 54 m², og har et bruttoareal på 28,2 m². Loftet skal innredes som stue/arbeidsrom.



Saksopplysninger

Opplysningene er hentet fra søknaden.

Tiltakets og arbeidets art:	bruksendring og fasadeendring	
Bygningstype og bygningsnummer:	Andre småhus med 3-4 boliger	6286585
Antall boenheter	1	
Planstatus:	271 Sentrum - samordnet regplan jernbane/veg/havn	
Formål:	Bolig/forretning	
Tillatt utnyttelsesgrad:	TU= 75 %	
Omsøkt utnyttelsesgrad:	Uendret	
Tomteareal:	393,5 m ²	
Nytt bebygd areal:	Uendret	
Nytt bruksareal:	Uendret	
Bruksareal fordelt på etasjer:	H2	55,4 m ² BRA
	L1	28,2 m ² BRA

Rettslig utgangspunkt

Bygningsmyndighetene må ha hjemmel i plan- og bygningsloven for å kunne avslå en søknad om byggetillatelse. Dette følger av legalitetsprinsippet i plan- og bygningsretten. Søknaden i denne saken kan derfor bare avslås dersom tiltaket er i strid med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, arealformål eller juridisk bindende bestemmelser i gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan.

Plangrunnlag

Eiendommen er regulert av reguleringsplan, 271 Sentrum - samordnet regplan jernbane/veg/havn og avsatt til bolig/forretning. I kommuneplanen § 1.3, jf. vedlegg 1, er reguleringsplanen listet opp som en plan som skal gjelde foran kommuneplanen.

Reguleringsplanen åpner for bebyggelse i 2 etasjer med maks byggehøyde på kote +12. Tomteutnyttelsen er maks 75 %.

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra bestemmelsene om etasjeantall, men er utover dette i tråd med reguleringsplanen.

Naboforhold og andres kommentarer

Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Uttalelse fra andre myndigheter

Eiendommen ligger innenfor bevaringsområde i reguleringsplan og innenfor hensynssone H570_8 *Værlesanden* i Sentrumsplan Moss. Søknaden ble derfor oversendt lokal kulturminnemyndighet for uttalelse:

Byantikvaren i Moss

«Byantikvaren har ingen innvendinger til tiltaket, men for at vinduene ikke skal bli så synlige fra vei, så anbefales det at nye takvinduer og beslag tilpasses fargen på taksteinen.»

Dispensasjonsvurdering

Etter pbl § 19-2 skal det ikke gis dispensasjon «*dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne.*»

Vilkårene er kumulative. Dette betyr at kommunen bare kan å gi dispensasjon dersom begge vilkårene i regelen er oppfylt. Om kommunen ønsker å gi dispensasjon vurderes dersom vilkårene er oppfylt.

Etasjeantall

Tiltaket er i strid med regulert etasjeantall angitt i reguleringsplan 271 Sentrum - samordnet regplan jernbane/veg/havn pkt. 8.1.

Kort oppsummert begrunner søker dispensasjonssøknaden med:

- Tiltaket endrer ikke gesims- eller mønehøyde, og husets stil og utforming ivaretas.
- Gir større og lysere arealer som hoveddel, med mulighet for etablering av nytt arbeidsrom eller loftstue.
- Bruksendringen bedrer boligens funksjonalitet, og vil være gunstig for den langsiktige og praktiske bruken av boligen. Noe som igjen kan bidra til et mer stabilt bomiljø.
- Bruksendringen vil ikke påvirke solforhold for naboer, luft og åpenhet i bebyggelsen, eller brukbarheten av utearealene i bakgård.

Hensynene bak bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre et helhetlig bygningsmiljø med begrensede høyder. Bestemmelsen legger opp til at det fins noe handlingsrom med tanke på bebyggelsens arkitektoniske uttrykk, men at husene ikke kan overstige to etasjer.

Arealene på loft skal tas i bruk som hoveddel, noe som medfører at loftet blir en tellende tredje etasje. Bruksendringen vil ikke føre til økning eller endring av bygningens volum eller høyde. Bruksendringen vil hovedsakelig føre til en innvendig endring og utvidet bruk av allerede byggede arealer, og har derfor liten betydning for hensynene bak bestemmelsen.

Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordeler og ulempevurdering

Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i vurderingen. Personlige fordeler for søker kan også være relevant, men har klart

mindre vekt i en dispensasjonsvurdering. I forarbeidene til loven står det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak. Dette tilsier at det ikke er nok i seg selv at ulempene er små. Det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulempene.

Fordelen ved å ta i bruk arealer som allerede er bygget, er at eiendommen ikke blir ytterligere bebygd i areal eller høyde, samtidig som eiendommen får mer boareal. Tiltaket vil være gunstig for både den praktiske og langsiktige bruken av boligen, noe som i et samfunnsmessig perspektiv kan føre til sikre, stabile bokvaliteter ved at familier blir boende på samme sted over lengre tid.

Det anses som positivt at boliger som ligger i sentrale områder med gode tilknytninger til skoler, butikker mm., slik i nåværende sak, utvikles på en hensiktsmessig måte. Etter kommunens oppfatning vil tiltaket, ut fra areal- og ressursdisponeringshensyn, medføre en hensiktsmessig fortetting av et eksisterende boligområde uten at det vil gå på bekostning av omgivelsene.

Kommunen kan ikke se at det er noen ulemper ved å innvilge dispensasjon fra etasjeantall. Vi finner at fordelene er klart større enn ulempene.

Kommunens skjønnsvurdering

Selv om begge vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, er det likevel opp til kommunen å vurdere om dispensasjon skal gis. Dette fremkommer klart av dispensasjons-bestemmelsen pbl. §19-2, første ledd som lyder:

"Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen".

Vurderingen ligger derfor innenfor kommunens frie skjønn og medfører at en søknad om dispensasjon kan avslås selv om vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Kommunens praksis i denne type saker er å innvilge dispensasjon. Med tanke på likebehandling er det derfor riktig at kommunen innvilger dispensasjon. Det er ingen forhold ved denne saken som tilsier at dispensasjon ikke kan gis.

Vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Kommunen har etter en samlet vurdering kommet frem til at dispensasjon kan gis.

Søknad om dispensasjon innvilges.

Visuell utforming

Nytt vindu på mønevegg tar utgangspunkt i plasseringen til vinduene i etasjene under, og størrelsen er halvert. Dette skaper et ryddig og helhetlig uttrykk, med et nytt vindu som kan se ut som det alltid har vært der.

Takvinduene plasseres i flukt med takflaten, og etter anbefaling fra Byantikvaren skal omrammingene/beslagene gis samme farge som eksisterende takmateriale. På den måten sikrer man at takvinduene blir minst mulig synlig fra bakkeplan.



ny fasade
nye elementer markert i rødt



ny fasade, nytt vindu markert i rødt

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Kulturminner

Stengata 13 er en nyere bygning i et område regulert til bevaring. Eiendommen ligger også innenfor hensynssone H570 *Værlesanden* i Sentrumsplan Moss.

Siden bygningen ikke er bevaringsverdig i seg selv er det viktigste at nye tiltak spiller på lag med, og viser respekt for, omkringliggende verneverdige bygningsmiljø. Omsøkte tiltak går ikke på bekostning av kulturminne- eller verneverdier.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17) gjelder fullt ut om vi ikke har innvilget unntak eller dispensasjon i vedtaket.

Tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:		
Beskrivelse	Dokument-ID	Mottatt dato
Situasjonsplan	997862	14.03.2024
Plantegning 2. etasje	997863	14.03.2024
Plantegning loft	997864	14.03.2024
Fasadetegning sør	997865	14.03.2024
Fasadetegning vest	997866	14.03.2024
Fasadetegning øst	997867	14.03.2024
Snittegning	997869	14.03.2024

Tegninger og situasjonsplan ligger vedlagt.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan versjon 1 datert 04.03.2024 bekrefter at tiltaket som omsøkes er belagt med relevant og tilstrekkelig ansvar og med fastsettelse av tiltaksklasser i tråd med kravene i lov og forskrift for alle nødvendige funksjoner (SØK/PRO/UTF/KONTR) i tiltaket.

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og blir oversendt til kommunen ved endring i ansvarsforhold.

Ansvar

Ansvarlige foretak må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidene de skal være ansvarlige for utføres. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker som har ansvar for oppdatering av gjennomføringsplan.

Ved endring av ansvarsforhold og/eller skifte av ansvarlige foretak må erklæring om opphør av ansvarsrett med oversikt over utførte arbeider fra utgående foretak og erklæring om ansvarsrett fra nytt foretak være oversendt kommunen før arbeidene de skal være ansvarlige for utføres. Oppdatert gjennomføringsplan må samtidig sendes inn av ansvarlig søker.

Geotekniske forhold

Eiendommen ligger i faresone H310 Ras- og skredfare. Søker har sendt inn redegjørelse for grunnforhold i byggesøknaden. Redegjørelsen konkluderer med:

«Bygningen det gjelder er bygget i 1986, og det har ikke forekommet setningsskader eller ras på tomten eller naboliggende tomter i Værlesanden siden dette. Da dette er en bruksendring og fasadeendring som ikke endrer byggets fundamenter eller utløser nye lastberegninger har vi vurdert at det i dette tilfellet ikke er nødvendig med en uttalelse fra geolog, og at vi som arkitektansvarlige har vurdert dette.»

Kommunen legger til grunn utbyggers utredning av at byggegrunnen har tilfredsstillende sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold og at eiendommen kan bebygges uten at det er skadelig for bygninger, folk eller området rundt.

Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/16 skal legges til grunn ved bygging.

Bygge og anleggsstøy:

Støygrensene i tabell 4 retningslinje T-1442 gjelde.

Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid, jfr. tabell 5 i retningslinjen. Krav til innendørs lydnivå som angitt i tabell 6, skal stilles ved arbeid i samme bygningskropp eller der et høyt utendørs støyntivå bare kan avbøtes med isoleringstiltak.

Det er utbygger som er ansvarlig for at prosedyrer for oppfølging av støy følges. Dokumentasjon på at dette foreligger og er gjort skal kunne legges frem til bygningsmyndigheten og/eller miljørettet helsevern.

Andre tiltak

Kommunen tar ikke stilling til andre tiltak på eiendommen enn det omsøkte tiltaket. Denne tillatelse medfører ikke at andre tiltak som ikke tidligere er omsøkte blir godkjent.

Kommunens vurdering og konklusjon

Fasadeendringene er godt tilpasset eksisterende bebyggelse. Bruksendringen gjør at boenheten får mer boarealer uten at eiendommen blir ytterligere bebygd i verken areal eller høyde.

Søknad om bruksendring og fasadeendring godkjennes.

Myndighet

Saken er behandlet og avgjort administrativt. Delegert myndighet er gitt gjennom delegasjonsreglementet vedtatt av kommunestyret.

Forutsetninger for vedtaket

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Det må ikke utføres arbeider ut over de som omfattes av tillatelsen.

Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være til stede på byggeplassen. Eventuelle endringer må søkes om og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting og ferdigattest

Før tiltaket settes i gang må det være søkt om og gitt igangsettingstillatelse. Søknaden fremsettes med dokumentasjon i henhold til saksbehandlingsforskriften.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at vi må ha gitt igangsettelsestillatelse, og dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. plan og bygningsloven § 21-9.

Klage

Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

For mer informasjon om klageinstans, fremgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se vedlegg

Gebyr

Behandling av søknad etter plan- og bygningsloven er gebyrbelagt etter kommunens forskrift om gebyr. Gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages.

Søknaden ble mottatt 14.03.2024 . Søknaden var mangelfull og ble komplettert 28.06.2024. Søknaden er behandlet innenfor saksbehandlingsfrister i plan og bygningsloven § 21-7.

Gebyr	Merknad	Pris	Antall	Beløp
100 Grunngebyr		5250	1	5250
111 Registreringsgebyr, levert boligspesifikasjon eller tilsvarende iht. kommunens spesifikasjon		575	1	575
491 Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet, jf. SAK § 3-1 c		7300	1	7300
380 Fasadeendring småhusbebyggelse, per fasade	Fasadeendring gavlvegg	3500	1	3500
172 Disposisjon u/uttalelse fra myndigheter		9200	1	9200
380 Fasadeendring småhusbebyggelse, per fasade	Takvinduer	3500	1	3500

Gebyr faktureres tiltakshaver om annet ikke er oppgitt i søknaden.

Delta i årets brukerundersøkelse

Vi inviterer deg til å delta i vår brukerundersøkelse for 2024.

Følg lenken: <https://response.questback.com/mosskommune/yx4hhspine>

Undersøkelsen tar mellom 5-12 minutter avhengig av dine svar. Svarfrist 14.10.2024.

Vi setter stor pris på din deltakelse.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Stephen Bryne
På vegne av
Live Eek
avdelingsleder

Linn Brox
Byggesaksbehandler tlf 96 94 83 98
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Dokumenter vedlagt saken
Tittel
D01_Situasjonsplan_Stengata 13.pdf
E01_Plantegning_2etg_Stengata
13C_2_1994_Mossige.pdf
E02_Plantegning_loft_Stengata
13C_2_1994_Mossige.pdf
E03_Fasade_sør_Stengata
13C_2_1994_Mossige.pdf
E04_Fasade_vest_Stengata
13C_2_1994_Mossige.pdf
E05_Fasade_øst_Stengata
13C_2_1994_Mossige.pdf
E07_Snitt_nytt_Stengata
13C_2_1994_Mossige.pdf

Mottakere:
Studio 10000 As

General Birchs gate 16 0454 OSLO

Kopi til:
Gisle Mossige
Trine Syvertsen

Stengata 13 C 1531 MOSS

VEILEDNING OM KLAGE

Hvor skal klage sendes?

Klagen skal sendes til Moss kommune ved bruk av eDialog.

Lenke til eDialog finner du på våre nettsider eller her: [eDialog lenke](#)

Du kan også sende klagen på post til Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss

Klagefrist

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

Hva skal klagen inneholde?

Dere må skrive:

- Hvilket vedtak det klages over og oppgi saksnummer.
- Årsaken til at du/dere klager.
- Begrunnelse for hvorfor vedtaket skal endres og hvilke forhold som ikke er vurdert i vedtaket.
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Hvem er klageinstans?

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

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak

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

Rett til å se sakens dokumenter

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. Du kan se dokumentene i saken i vårt saksinnsyn: [Søk etter saker - Moss kommune \(acossky.no\)](#)

Kostnader ved omgjøring av klage

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

Søksmål

For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.



Moss
kommune

Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

KOP



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Stengata 13C
1531 MOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Ellefsen

Telefon: 415 51 060
E-post: helene.ellefsen@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 viderefremidlet 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