



aktiv.

Strandpromenaden 110, 1516 MOSS

Framnes/Moss - Få hvilepuls langs vannkanten - Tiltalende leilighet i 2. etasje i fremste rekke - Balkong med sjøutsikt



Eiendomsmegler MNEF

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 3 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 189 990,-
Omkostn.: Kr 9 033,-
Total ink omk.: Kr 3 889 023,-
Felleskostn.: Kr 5 405,-
Årlig festeavgift: Kr 123 893,-
Selger: Britt Skjelfoss
Tore Cato Skjelfoss

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 81/83 kvm
Tomtstr.: 29886.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1796
Andelsnr.: 63
Oppdragsnr.: 1114260044

Tiltalende leilighet i 2. etasje i fremste rekke - Balkong med sjøutsikt

Strandpromenaden 110 formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen!

En tiltalende leilighet i 2. etasje beliggende i fremste rekke på Framnes. Tilbaketrukket beliggenhet tett på natur og sjø.

\En pen leilighet med gjennomgående planløsning og 3 soverom. Oppholdsrommene er luftige og lettmøblerte. Balkong med sol på dagtid og flott sjøutsikt.

Høydepunkter:

Fremste rekke med flott utsikt

Balkong på 14 kvm med morgensol

3 soverom som vender ut mot rolig bakgård

Turstier rett utenfor døren

Barnevennlig og rolig område

Veldrevet borettslag



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	114
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 83 kvm

TBA: 14 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 81 kvm Bad/vaskerom, toalettrom, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 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 røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

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

ikke er fremlagt.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

29886.7 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Årlig festeavgift

Kr 123 893

Festetid

Festekontrakten ble inngått den 01.07.1967 og grunneier bortfester tomten i 99 år, til den 01.07.2066.

Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene.

Beliggenhet

Framnes er et stille og skjermet boligområde helt sør på Jeløy. Området kjennetegnes av rolig atmosfære og nærhet til både sjø og grøntområder, med kort vei til flere flotte badestrender – så nært at du enkelt kan gå dit i sandaler. Gaten er stengt for gjennomgangstrafikk, noe som gir et trygt og fredelig bomiljø.

For deg som liker å være aktiv i hverdagen, byr nærområdet på gode muligheter for turer til fots eller i joggesko langs små veier i det åpne jordbrukslandskapet på Søndre Jeløy. Like ved bebyggelsen starter en sti som leder inn i Reierskogen, med videre forbindelse til det særpregede landskapsvernområdet ved Alby. I dette området finner du også Røed og Alby gård, kjent som sentrale arenaer for Jeløys kunst- og kulturmiljø, med utstillinger og arrangementer gjennom hele året.

Sykkelturen til Moss sentrum går raskt unna, og særlig Kanalen er et populært mål. Her finner du bryggepromenaden med butikker, kaféer og restauranter, samt grønne parkarealer og den populære bystranden Sjøbadet. Det er også gode kollektivmuligheter, med bussholdeplass like i nærheten av boligen.

Boligen har også gangavstand til Moss sentrum og Kanalen, som byr på et yrende byliv med et godt utvalg av restauranter, kaféer og butikker. Togstasjonen nås like enkelt til fots, med hyppige avganger mot blant annet Oslo.

Togforbindelse når du enkelt ved å fortsette forbi Kanalen mot høyre. Fra Moss stasjon går det hyppige avganger i retning Oslo, og reisetiden til Oslo S er ned mot 30 minutter.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Stian Pettersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i 2.etasje i en boligblokk på 4 plan.

Leiligheten holder normal standard og er normalt vedlikeholdt.

Boligblokken og utearealet er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG:

Veggene har betongkonstruksjon. Fasadene er av tegl.

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 14m² med rekkverk av glass og stål.

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har mursteinspipe.

Innvendig har boligen formpressede innedører med profil.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av støpejern.

Det ble i 2022 utført rørfornyning.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det er montert dørcalling system.

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

TG2

Vinduer

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

Konsekvens/tiltak: 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.

Dører

Material svekkelse og isoleringsevnen på dørene/glassene må påregnes pga. alder. Konsekvens/tiltak: En generell anbefaling er å holde et øye med dørene pga. alder.

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

Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.

Det ble registrert en sprekk i flisen ved lysbryteren.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på overflatene på veggene og vurdere vedlikehold eller oppgradering ved behov, da materialslitasje over tid kan føre til redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/ redusert 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. 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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører

risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. 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. Konsekvens: Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og levetid. Dette kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør eier være oppmerksom på at membranens tilstand er ukjent, og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved oppussing.

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).

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 tilfredsstillers dagens krav til sikkerhet og levetid.

TGIU

2. Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende kjøkkeninnredning.

Veggen der hulltaking normalt ville vært utført utgjør bakveggen til kjøkkenet og inneholder varmtvannsbereder, samt flere elektriske punkter og skjulte rørføringer. Disse forholdene gjør hulltaking uegnet og kan medføre risiko for skade på installasjoner.

Det er i stedet utført fuktsøk på egnet tilgjengelig område innenfor våtsonen, uten registrerte avvik.

Helse, miljø og sikkerhet

Balkonger, terrasser og rom under balkong: Det er avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter.

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

Konsekvens/tiltak:

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

Konsekvens:

Rekkverket har lavere høyde enn dagens krav og gir dermed redusert sikkerhet mot fall. Dette kan medføre økt risiko for personskade, spesielt på terrasser, balkonger og trapper med høydeforskjell.

Tiltak:

Det anbefales å heve eller bygge om rekkverket slik at det tilfredsstillers gjeldende høydekrav etter dagens forskrifter. Tiltaket vil bedre personsikkerheten og redusere risiko for ulykker.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: olimb as

Beskrivelse av arbeidet: rørfornyning i hele borettslaget

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

Ja, faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: rygge elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Fast tilkobling av VVS i kjøkkenbenk, stikkontakt til aquastop

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Standard

Strandpromenaden 110 formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen! En tiltalende leilighet beliggende i fremste rekke på Framnes. Her bor du tett på natur og sjø med turstier rett utenfor døren.

I entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøyet.

Stuen oppleves som lys og luftig med gode møbleringsmuligheter. Det er god plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord. Fra stuen er det skyvedør ut til balkongen.

Separat kjøkken med plass til spisebord ved kjøkkenvindu. Kjøkkeninnredning bestående av profilerte over- og underskap, nedfelt kum og frittstående komfyr og platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Det er rikelig med både arbeidsplass og oppbevaringsplass på kjøkkenet.

Badet er innredet toalett, dusjkabinett og servant med innredning. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet.

Soverommene vender ut mot en rolig bakgård og skogsområde. Leiligheten har 3 soverom av god størrelse, hvorav hovedsoveom har adkomst til en innvendig bod.

Balkongen rommer 14 kvm og har orientering mot øst. Her har du sol fra tidlig morgen og gjennom dagen. Flott sjøutsikt fra balkongen. Her kan man senke skuldrene og nyte tilværelsen sommerhalvåret.

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.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplass utenfor blokken. Plasser tildeles av styret. Det er 2 gjesteparkeringsplasser på parkeringsplassen.

Ellers parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser for området.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 82370887

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming via panelovner.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 690 000

Omkostninger kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

7 643 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 033 (Omkostninger totalt)

17 933 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 699 033 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 707 933 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 710 733 (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 806 801 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 227 203 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 5.405,-, hvorav kr 3.887,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Inkludert i felleskostnadene er grunnpakke TV/internett, kommunale avgifter, festeavgift, renhold, felles bygningsforsikring, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, drift og vedlikehold, renter og avdrag på fellesgjelden.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 405

Andel Fellesgjeld

Kr 189 990

Fellesgjeld pr. dato

14.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 14.04,2026 er kr. 23.823.180,-.

Andel fellesformue

Kr 39 698

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Reiertangen Borettslag

Organisasjonsnummer

948097931

Andelsnummer

63

Om borettslaget

Reiertangen Borettslag består av 136 andelsleiligheter.

Organisasjonsnummer 948097931.

Forretningsfører er Vansjø Boligbyggelag.

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

- Byggesak
- Vedtekter
- Oppgradering av callinganlegg
- Terrassedører
- Vanlig vedlikehold
- Klager
- Parkering og skilting
- Skiftet 2 dører og 1 varmtvannsbereder
- Erstattet vaskemaskin i 120-Blokka
- Vaskemaskiner
- Snømåking
- Gressklipping
- Dugnader

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025:

- Vedlikehold bed
- Finne ut hva vi trenger av søplecontainere i forbindelse med nye krav fra kommunen
- Fjerne problematiske trær

- Matcontainere og justering av containerplasser
- Lys-oppgradering på parkeringsplass

Lånebetingelser fellesgjeld

Annuitetslån

Rente Pt.: 5,24 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 880,-, hvorav renter utgjør kr 485,- og avdrag utgjør kr 395,-.

Lånets løpetid: 2040.

Lånenr.: 67140503083. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse

Annuitetslån

Rente Pt.: 5,95 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 154,-, hvorav renter utgjør kr 61,- og avdrag utgjør kr 93,-.

Lånets løpetid: 2034.

Lånenr.: 61188208508. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse

Annuitetslån

Rente Pt.: 5,6 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 484,-, hvorav renter utgjør kr 337,- og avdrag utgjør kr 147,-.

Lånets løpetid: 2046.

Lånenr.: 61188262391. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse

Det kan opplyses at borettslaget ikke har IN-ordning.

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 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.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1796 i Moss kommune. Andelsnr. 63 i Reiertangen Borettslag med orgnr. 948097931

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/1/1796:

22.09.1971 - Dokumentnr: 5057 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder feste

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

22.09.1971 - Dokumentnr: 5057 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

Årlig avgift nok 11,891

Bestemmelser om regulering av leien

Pant for forfalt festeavgift

Med flere bestemmelser

26.05.2009 - Dokumentnr: 371515 - Elektriske kraftlinjer

Gjelder feste

Rettighetshaver: Hafslund Nett Øst AS

Org.nr: 979 904 371

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1971 - Dokumentnr: 5057 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

Årlig avgift nok 11,891

Bestemmelser om regulering av leien

Pant for forfalt festeavgift

Med flere bestemmelser

24.01.1969 - Dokumentnr: 420 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3103 Gnr:1 Bnr:1704

01.01.2020 - Dokumentnr: 917090 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0104 Gnr:1 Bnr:1796

01.01.2024 - Dokumentnr: 680990 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3002 Gnr:1 Bnr:1796

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Strandpromenaden 110-146 datert 07.12.1967.

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 07.12.1967.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.12.1967.

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: 29.887 kvm, Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Delareal: 26.640 kvm, Ras- og skredfare

Delareal: 746 kvm, Hensyn friluftsliv

Reguleringsplaner:

Id: 49

Navn: Framnes - Del av Framnes Gnr. 3/7

Plantype: Mindre reguleringsendring

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 10.03.1966

Delareal: 1.131 kvm, Formål: Felles gangareal

Delareal: 211 kvm, Formål: Kjørevei

Delareal: 2981 kvm, Formål: Felles parkeringsplass

Delareal: 25.563 kvm, Formål: Blokkbebyggelse

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 500 Foto inkl. dronfotofoto
3 500 Kommunale opplysninger
24 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 900 Opplysninger fra forretningsfører
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 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 pr. stk

Totalt kr: 126 950

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

Ansvarlig megler bistås av

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

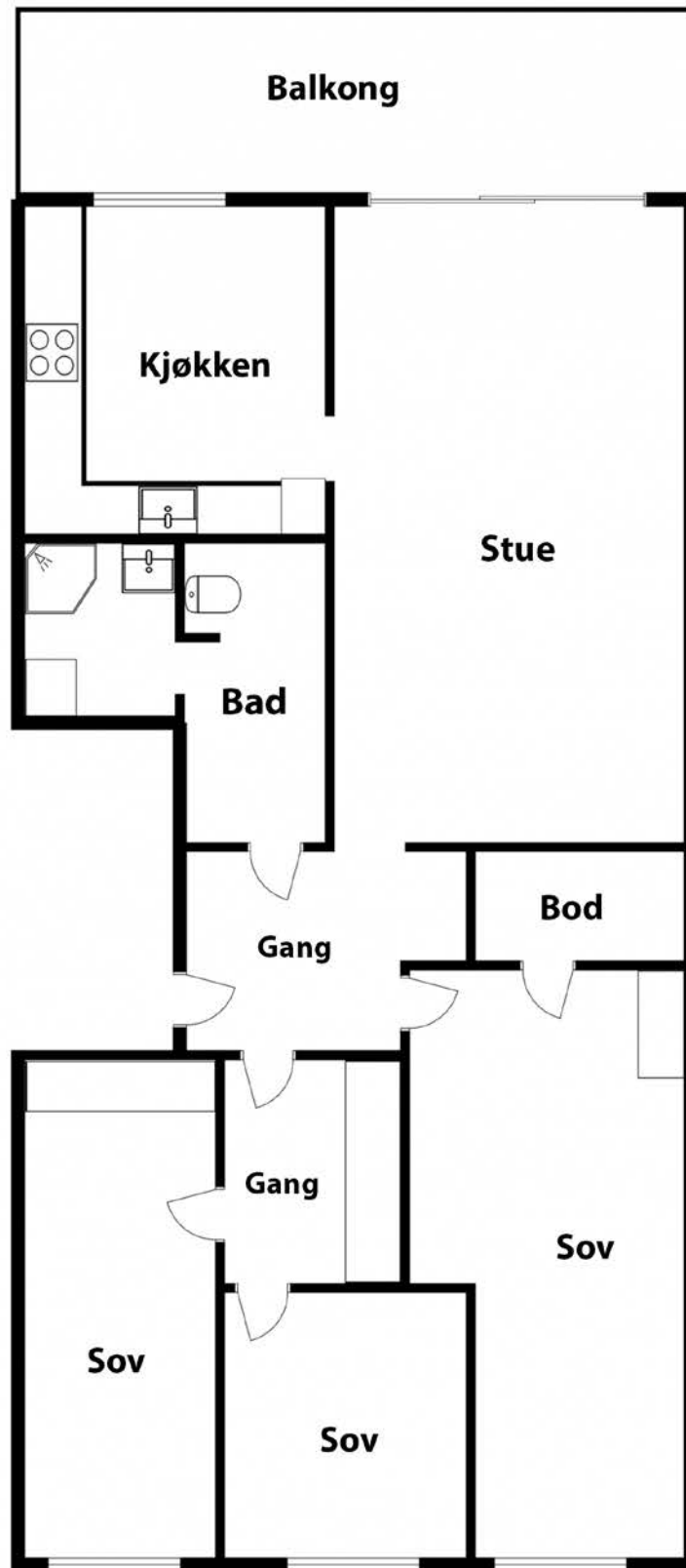
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

22.04.2026

2.etg



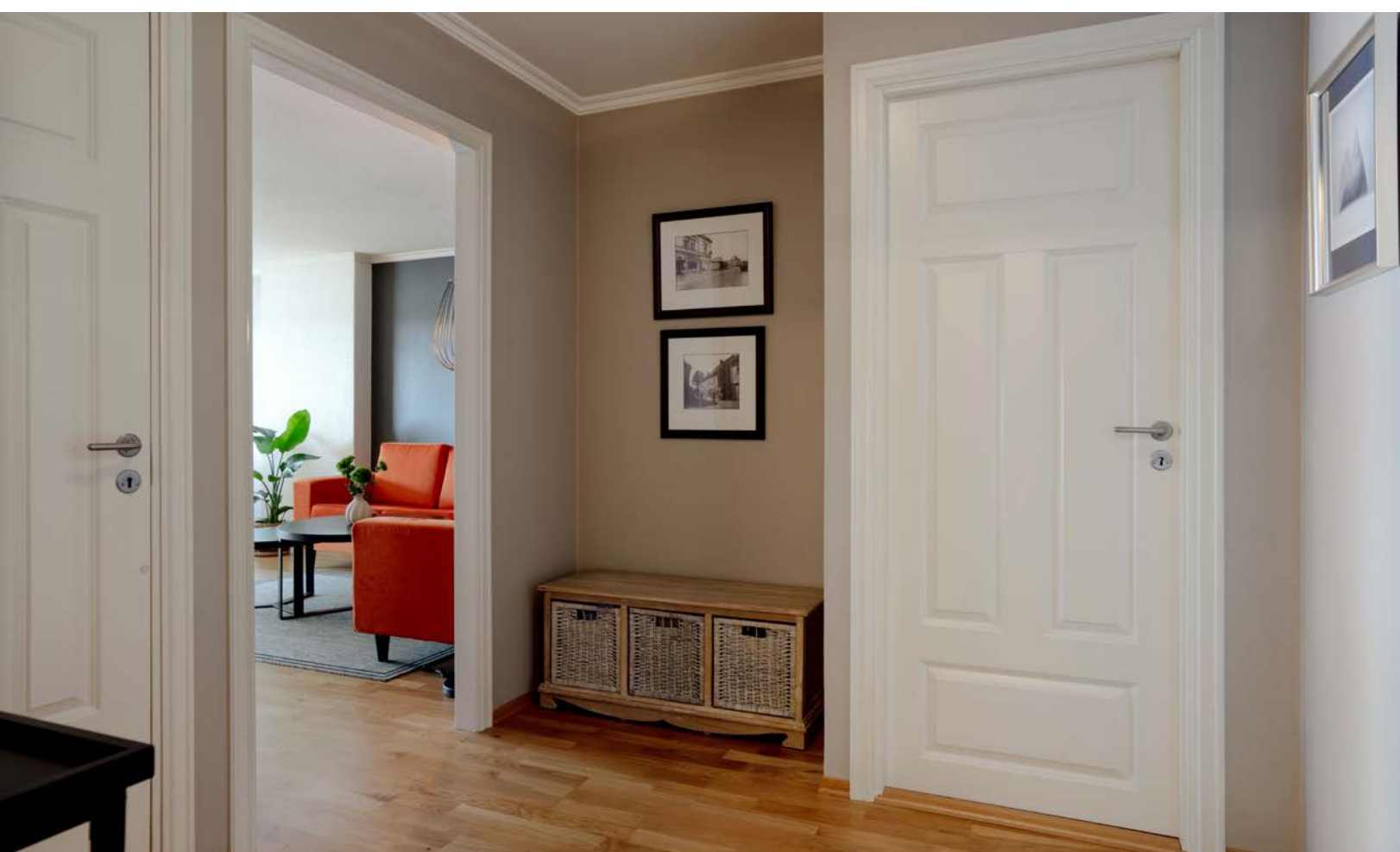
aktiv.
STUDIO 1838














































Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Strandpromenaden 110 , 1516 MOSS
-  MOSS kommune
-  # gnr. 1, bnr. 1796
-  # Andelsnummer 63

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 20295-2517

Eiendomsverdi ref nr: BM3099

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

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2.etasje i en boligblokk på 4 plan.
Leiligheten holder normal standard og er normalt vedlikeholdt.
Boligblokken og utearealet er godt vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har betongkonstruksjon. Fasadene er av tegl.
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 14m² med rekkverk av glass og stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe.
Innvendig har boligen formpressede innedører med profil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

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

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk på vegg luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har panelovn på vegg.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malte himling.

MERKNADER:

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, installert komfyr med platetopp og ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

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

OVERFLATER:

Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere komfyrvakt for å redusere risiko for brannskader.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

TOALETTROM

INNREDNING:

Rommet består av gulvklosett.

VENTILASJON:

Rommet har naturlig ventilasjon.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malt himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av støpejern.

Det ble i 2022 utført rørfornyng.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det er montert dørcalling system.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

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

[Gå til side](#)

Balkonger, terrasser og rom under balkong: Det er avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

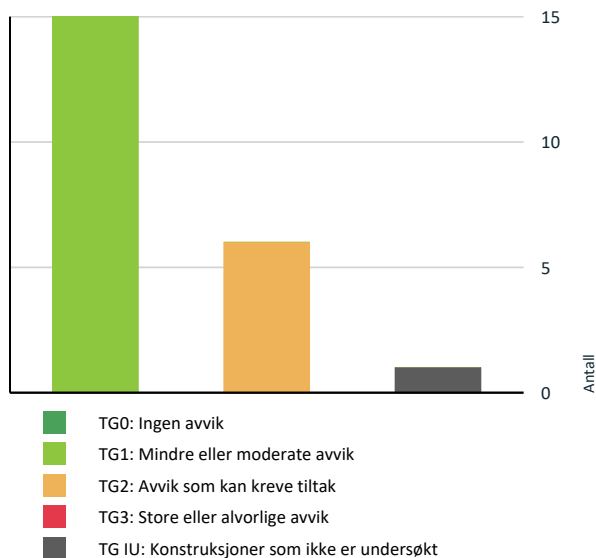
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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 skjeggkre 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 > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Material svekkelse og isoleringsevnen på dørene/glassene må påregnes pga. alder.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.
Det ble registrert en sprekk i flisen ved lysbryteren.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)


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](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1967

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har betongkonstruksjon. Fasadene er av tegl.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Material svekkelse og isoleringsevnen på dørene/glassene må påregnes pga. alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
En generell anbefaling er å holde et øye med dørene pga. alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 14m² med rekkverk av glass og stål.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede innedører med profil.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

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

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk på vegg luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har panelovn på vegg.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malte himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Våtrommet er av eldre dato og oppgraderinger må påregnes.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.

Det ble registrert en sprekke i flisen ved lysbryteren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på overflatene på veggene og vurdere vedlikehold eller oppgradering ved behov, da materialslitasje over tid kan føre til redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert 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.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- 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.

Konsekvens:

Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og levetid. Dette kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør eier være oppmerksom på at membranens tilstand er ukjent, og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved oppussing.

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).

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2006

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende kjøkkeninnredning. Vegg der hulltaking normalt ville vært utført utgjør bakveggen til kjøkkenet og inneholder varmtvannsbereider, samt flere elektriske punkter og skjulte rørføringer. Disse forholdene gjør hulltaking uegnet og kan medføre risiko for skade på installasjoner. Det er i stedet utført fuktstøkk på egnet tilgjengelig område innenfor våtsonen, uten registrerte avvik.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, installert komfyr med platetopp og ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

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

OVERFLATER:

Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere komfyrvakt for å redusere risiko for brannskader.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

TOALETTROM

INNREDNING:

Rommet består av gulvklosett.

VENTILASJON:

Rommet har naturlig ventilasjon.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malt himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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 tilfredsstillers dagens krav til sikkerhet og levetid.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Det ble i 2022 utført rørfornyng.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert dørcalling system.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskapet er oppført i trapperommet 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.

0 Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkong: Det er avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Rekkverket har lavere høyde enn dagens krav og gir dermed redusert sikkerhet mot fall. Dette kan medføre økt risiko for personskaade, spesielt på terrasser, balkonger og trapper med høydeforskjell.

Tiltak:

Det anbefales å heve eller bygge om rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende høydekrav etter dagens forskrifter. Tiltaket vil bedre personsikkerheten og redusere risiko for ulykker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

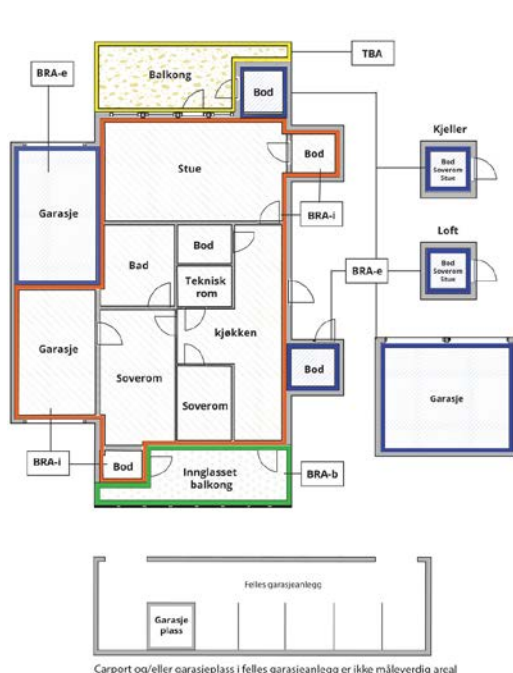
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	81			81	14
SUM	81				14
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad/vaskerom, toalettrom, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, 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 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)		
Underetasje		2		2	
SUM		2			
SUM BRA	2				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		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
16.4.2026	Stian Pettersen Britt Skjelfoss	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	1796		0	29886.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Strandpromenaden 110

Hjemmelshaver

Frelsesarmeens Eiendommer AS, Reiertangen
Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948097931			Skjelfoss Britt, Skjelfoss Tore Cato

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

63

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et meget populært og attraktivt boområde på Jeløy med kort vei til flo te turterreng og flere badestrender, båthavn m.m. "re t utenfor døren". Idylliske turområder i bla. Alby med Galleri F15 og områder rundt. Rolig boområde! Kort vei til skoler, barnehage. Ca 2,5 km til Moss sentrum og Moss stasjon. Bussholdeplass i nærhet! Her bor man rett ved sjøen

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

Ifølge offentlig kommunekart er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er asfaltert gårds plass som er opparbeidet med diverse grøntareal.
Det er bod i kjelleren.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1967

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
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Britt Skjelfoss

Tore Cato Skjelfoss

Boligen

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

Strandpromenaden 110

1516 MOSS

3103-1/1796/0/0



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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: olimb as

Beskrivelse av arbeidet: rørfornying i hele borettslaget

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: rygge elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Fast tilkobling av VVS i kjøkkenbenk, stikkontakt til aquastop.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



**Innkalling
til
Ordinær generalforsamling
i
Reiertangen Borettslag**

**Onsdag 22.04.2026
Klokken: 17:30
Sted: Framnes Fritidshus**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinær generalforsamling i Reiertangen Borettslag

Dato: Onsdag 22.04.2026

Klokken: 17:30

Sted: Framnes Fritidshus

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Fremmøtereregistrering
 - 1.2 Valg av møteleder
 - 1.3 Valg av referent
 - 1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Styrets årsmelding 2025
- 3 Årsoppgjøret for 2025
- 4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025
- 5 Inkomne saker fra styret
- 6 Inkomne saker fra andelseiere
 - 6.1 Etablering av arbeidsgrupper for vurdering av tiltak i utemiljø
 - 6.2 Tillatelse til installasjon av varmepumpe i boligselskapets leiligheter
- 7 Valg
 - 7.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
 - 7.2 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år
 - 7.3 Valg av 2 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
 - 7.4 Valg av 5 representanter til Framnes Fritidssenters Årsmøte - velges for 1 år
 - 7.5 Valg av 4 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av sakliste

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5. Innkomne saker fra styret

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Etablering av arbeidsgrupper for vurdering av tiltak i utemiljø

På bakgrunn av tema som ble tatt opp i den generelle diskusjonen på generalforsamlingen 2025 og samtaler med andre beboere i blokk 130 i løpet av året, ønsker jeg følgende sak satt på dagsorden på kommende generalforsamling:

SAK:

Etablering av arbeidsgrupper for vurdering av tiltak i utemiljø.

FORMÅL:

Vurdere dagens praksis samt foreslå eventuelle endringer i nåværende håndtering/ bruk av utearealer, beplantning, sitteplasser, avfallshåndtering o.l.

ARBEIDSGRUPPE:

Det velges ideelt sett 4-6 personer slik at hver av de 4 blokkene er representert. Det er ønskelig at en som kjenner området godt bidrar med informasjon om bakgrunn for dagens ordninger/praksis.

FRAMDRIFT:

1 Arbeidsgruppen etableres på våren 2026.

2 Plan for evt. endringer leveres styret til gjennomgang innen utgangen av august -26 for kommentarer til faktiske følger (budsjett/praktisk gjennomføring).

3 Endelig rapport leveres til behandling på general-forsamlingen 2027.

Forslagstillere: Initiativtaker Beathe Apall-Olsen, blokk 130, eier fra 2024.

Forslag til vedtak: FORSLAG TIL VEDTAK:

- 1) Arbeidsgruppe for uteområder/plassering av utstyr etableres i hht saksutredningen.
- 2) Arbeidsgruppen etableres våren 2026 og leverer sin innstilling til behandling på generalforsamlingen 2027.
- 3) Evt. kostnader innarbeides i budsjettet for 2027.

Styrets innstilling: Styret prioriterer for tiden ikke store endringer i bruk av fellesområder, eller stor bruk av penger til nyetableringer. Og oppfatter et slikt forslag som noe uoversiktlig både når det gjelder omfang og utførelse. Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke tilslutter seg forslaget.

Styret oppfatter det som lettere å komme med konkrete forslag til endring direkte til styret eller via blokkrepresentant, og på den måten unngå å etablere flere grupper som i utgangspunktet ikke har noe reelt mandat.

6.2 Tillatelse til installasjon av varmepumpe i boligselskapets leiligheter

Sak til generalforsamlingen 22.04.2026:

Sak: Tillatelse til installasjon av varmepumpe i boligselskapets leiligheter
Bakgrunn og forslag til vedtak: Jeg ber om at generalforsamlingen behandler forslag om at beboere som ønsker det, kan installere varmepumpe i egen leilighet etter søknad. Alternativt kan styret iverksette en felles prosess for vurdering og innhenting av tilbud på installasjon av varmepumper for interesserte enheter. Styret bes om å: Innhente tilbud fra minst tre kvalifiserte leverandører med erfaring fra tilsvarende bygg, med vekt på pris, kvalitet og energieffektivitet. Utarbeide retningslinjer for montering slik at byggets estetikk og tekniske forhold ivaretas. Begrunnelse: Tiltaket vil bidra til lavere strømforbruk og felleskostnader over tid, økt komfort i boligene og redusert miljøbelastning gjennom mer energieffektiv oppvarming.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

Alternativ 1:

Generalforsamlingen godkjenner at installasjon av varmepumpe i leiligheter tillates etter søknad fra beboer.

Alternativ 2:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre en felles anbudsprosess for installasjon av varmepumper i leiligheter for de beboere som ønsker det, basert på tilbud fra minst tre leverandører.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar at det ikke skal gis tillatelse til montering av varmepumper i Reiertangen Borettslag.

Begrunnelse: Installasjon av individuelle varmepumper i boligblokker medfører flere tekniske og praktiske utfordringer. Særlig gjelder dette risiko for støy og vibrasjoner fra utendørs- og innendørsenheter, som kan forplante seg gjennom bygningskonstruksjonen og påvirke flere boenheter. Dette kan føre til redusert bokomfort og potensielle nabokonflikter. I tillegg kan fasadeinngrep, plassbegrensninger, estetiske hensyn og krav til felles bygningsmessige løsninger gjøre installasjon og drift lite hensiktsmessig.

Konklusjon: På bakgrunn av støy- og vibrasjonsproblematikk, samt tekniske og bygningsmessige begrensninger, vurderes

individuelle varmepumper som lite egnet for bruk i boligblokker. Evt vil felles sentraliserte varmeløsninger kunne anses som mer hensiktsmessige i slike bygg.

Et slikt tiltak vil medføre støy selv om denne er sterkt redusert fra de tidlige varmepumpene. Støyen vil merkes spesielt godt på sommeren, da vinduer står åpne, og lyd merkes ekstra godt. På sjøsiden kan vi ikke ha varmepumper pga innglassing.

Estetikken og støyen er negative faktorer ved montering på soverom siden.

7. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2025 er: Styreleder, Jens Ragnar Borgen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år. Styremedlem og Svein Karlsen, Valgt fra 29.04.25, Valgt for 2 år.

Innstilling fra valgkomiteen er vedlagt i innkallingen.

- 7.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år**
- 7.2 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år**
- 7.3 Valg av 2 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling**
- 7.4 Valg av 5 representanter til Framnes Fritidssenters Årsmøte - velges for 1 år**
- 7.5 Valg av 4 medlemmer til valgkomité for 1 år**

Fullmakt

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

Moss, 13.04.2026

Reiertangen Borettslag

Årsmelding Reiertangen Borettslag for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Jens Ragnar Borgen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Liv Skofterud, Valgt fra 29.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Espen Hansen, Valgt fra 29.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Ingrid Frodahl, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
- Styremedlem, Svein Karlsen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 2 kvinner og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Øyvind Wilhelm Bakke, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Turid Jensen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Christine Damengen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Rolf Skaugen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Jarle Karlsen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2025

Forrige generalforsamling ble avholdt tirsdag 29.04.2025.

Siden generalforsamlingen har det ikke vært endringer av styrets sammensetning.

Valgperioden har gått ut for følgende

- Styremedlem, Liv Skofterud
- Styremedlem, Espen Hansen
- Styremedlem, Ingrid Frodahl
- Varamedlem, Øyvind Wilhelm Bakke
- Varamedlem, Turid Jensen
- Varamedlem, Christine Damengen
- Varamedlem, Rolf Skaugen
- Varamedlem, Jarle Karlsen

Andre komiteer

Valgkomite: Øyvind, Åshild, Kristin Marie og Eva.

VV-Beredere: Espen og Jens

Vedtekter: Thomas, Espen og Jens

Brannsikring: Svein, Espen og Jens

Vedlikehold El.: Svein, Thomas, Espen og Jens

Byggesak: Liv, Espen, Svein, Ingrid og Jens

Nødvendig HMS i forhold til planter og trær: Liv, Espen, Svein, Ingrid og Jens.

Snøfreser: Øyvind og Espen (foreløpig) her vil vi ha med noen fle

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 9

Antall behandlede saker i perioden: 45

Andre møter som er avholdt

Antall møter ifbm Byggesak: 6

Befaringer ifbm vedlikehold: 13

Kurs: 1 vara, 3 Styremedlemmer og Styreleder 3 dagers kurs på Laholmen i regi av VBBL.

Kurs: Div kurs i styrearbeid i regi av VBBL gjennomført av Styreskolen i Portalsystemet sine kurs for styremedlemmer, Misslighold, HMS- ansvar, Vedlikehold, Økonomistyring, Budsjett og Konflikthåndtering.

Møter i forbindelse med Framnes Fritidssenter: 3

Budsjettmøte: 1

Arbeidsmøter ifbm vedtekter, vedlikehold etc: 6

Fellesmøte i regi av VBBL: 1

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 136 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 948097931, og ligger i Moss kommune.

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

Reiertangen Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Sikkerhetsforskrifter – forsikringsavtalen- Egenkontroll:

Kontroll og vedlikehold av elektriske anlegg.

Snømåking av tak ved store snømengde på innglassinger av balkonger.

Kontroll av gassanlegg.

Rengjøring av sluk og vannlåser, min. 2 ganger pr. år.

Dører, porter og vinduer skal være lukket og låst.

Forsikringsbetingelser finnes under oppslag på: VBBL sin "Min side".

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.

Reiertangen Borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Lekeplass:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr. Månedlige HMS inspeksjoner utført samt Årskontroll utført høst 25.

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

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

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

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

Siden generalforsamlingen tirsdag 29.04.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Plassering og mengde avfalls-containere i forbindelse med nye krav fra kommunen.
- Kildesortering.
- Generelt vedlikehold.
- Fremtidige vedlikeholdsbehov.
- utfordringer naboer i mellom.
- Oppgradering av vedtekter.
- Gjennomgåelse av gamle avtaler.
- Oppgradering av avtale med Telia.
- Forsikringssaker.

Siden generalforsamlingen tirsdag 29.04.2025 har Reiertangen Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Fjernet overbygningene til avfallscontainerene.
- Gjennomført dugnad.
- Reparert skade tak 130-blokka.
- Vedlikehold callinganlegg.
- Gressklipping, snømåking og strøing.
- Byggesak 3.etasje.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Reiertangen Borettslag i 2026:

- Utskifting lamper i oppganger, kjellere og vaskerom.
- Sikring tak.
- Rydding av kjeller i henhold til vedtektene våre og krav fra direktoratet for sivil beredskap.
- Byggesak 3.etasje
- Fjerning av døde/farlige trær.
- Vedlikehold vaskemaskiner og tørketromler.
- Alle beboere må følge forsikringsbetingelsene: se ovenfor under generelle opplysninger om borettslaget.
- Alle beboere må sikre tilstrekkelig ventilasjon, dvs ha ventilert tilstrekkelig åpne, for å unngå unødvendige vedlikeholdskostnader.
- Vi har sett at mange slurver med vedlikeholdsplikten av dører og vinduer. Alle

leiligheter må smøre hengsler, låsmekanismer. Samt vedlikeholde/male eller beise innvendig vinduer, dører, karmen og terskler.(se vedtekter)

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Reiertangen Borettslag i 2026:

- Lys-oppgradering på parkeringsplass.
- Fysisk sikring for arbeider på tak.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

- 12 stk Kontroller av lekeplasser.
- Kurs i regi av VBBL.
- Batteriskifte i røykvarslere
- Fjernet noen farlige trær som ble skadet under et kraftig uvær.
- HMS inspeksjoner av alle blokkene og alle fellesarealer, vår og høst.
- Kontroll og service utført på alle brannslukkerapparater i fellesområder.

Økonomi

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

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025:

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

Styret i Reiertangen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2026

RESULTATREGNSKAP 2025 Reiertangen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKTER					
Felleskostnader		6 669 678	7 294 428	7 850 719	5 762 462
Innkrevde kapitalkostnader/renter		1 167 832	0	0	2 278 295
Andre driftsinntekter	2	158 080	155 370	158 080	158 080
SUM INNEKTER		7 995 590	7 449 798	8 008 799	8 198 837
KOSTNADER					
Lønn	1	104 066	139 122	150 000	150 000
Styrehonorar		250 000	250 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift		49 923	54 866	56 400	56 400
Strøm		104 037	98 562	115 000	115 000
Renhold		121 562	126 712	135 000	150 000
Vedlikehold bygg		153 840	78 769	400 000	450 000
Vedlikehold VVS		245 811	31 777	200 000	200 000
Vedlikehold elektro		82 806	657 219	150 000	300 000
Vedlikehold utvendig anlegg		264 157	332 760	500 000	300 000
Vedlikehold vaskeri		32 165	26 610	30 000	30 000
Revisjonshonorar	0	19 000	19 500	23 000	24 000
Forretningsførerhonorar		440 760	423 804	440 759	448 472
Andre konsulenttjenester		305 844	5 531	0	0
Årsavgift TV/Internett		714 603	672 384	689 900	740 000
Kontingent boligbyggelag		40 800	40 800	40 800	40 800
Forsikringer		658 153	553 957	685 500	681 200
Festeavgift		123 893	123 893	124 000	124 000
Kommunale avgifter		1 576 739	1 610 999	1 638 278	1 718 400
Leie av garasjeplasser		4 000	3 000	0	0
Andre driftskostnader		150 865	199 487	115 467	145 000
SUM KOSTNADER		5 443 023	5 449 753	5 744 104	5 923 272
DRIFTSRESULTAT		2 552 567	2 000 045	2 264 695	2 275 565
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		111 069	123 007	111 652	75 163
Rentekostnader		1 418 164	1 534 095	1 476 447	1 286 761
Utbytte Gjensidige		60 940	49 000	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-1 246 154	-1 362 088	-1 364 795	-1 211 598
ÅRSRESULTAT		1 306 412	637 958	899 900	1 063 967
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		1 306 412	637 958	899 900	1 063 967
SUM OVERFØRINGER		1 306 412	637 958	899 900	1 063 967

BALANSE 2025 Reiertangen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	4	24 152 067	24 152 067
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		24 152 067	24 152 067
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		22 788	2 130
Fordringer VBBL/andre		0	2 092
Andre fordringer		1 687 608	1 342 009
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		4 241 213	3 269 415
Skattetrekk		2 727	7 321
SUM OMLØPSMIDLER		5 954 336	4 622 966
SUM EIENDELER		30 106 403	28 775 033

BALANSE 2025 Reiertangen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		13 600	13 600
Annen egenkapital		1 173 902	1 173 902
Årets resultat		1 306 412	0
SUM EGENKAPITAL		2 493 914	1 187 502
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	23 842 085	24 730 813
Borettsinnskudd	3	1 949 940	1 949 940
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 792 025	26 680 753
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 307	31 106
Leverandørgjeld		1 786 310	848 227
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		11 150	14 906
Offentlige avgifter		5 698	12 541
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 820 464	906 779
SUM GJELD		27 612 490	27 587 532
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 106 403	28 775 033
Pantestillelser		25 792 025	26 680 753

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Jens Ragnar Borgen
Styreleder_____
Svein Karlsen
Styremedlem_____
Ingrid Frodahl
Styremedlem_____
Liv Skofterud
Styremedlem_____
Espen Hansen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Klassifisering

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

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

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	3 716 188	3 909 520
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 306 412	637 958
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-888 728	-831 290
B. Årets endring disponible midler	417 684	-193 332
C. Disponible midler UB	4 133 872	3 716 188

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

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

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

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

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det er utbetalt lønn till 1 person.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3299 TRAPPEVASK	95 580	95 580
3690 ANDRE LEIEINTEKTER	62 500	59 790
Sum	-158 080	-155 370

Note 3 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	1 949 940	1 949 940
Sum	-1 949 940	-1 949 940

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1967	8 486 644
Påkostninger 1997/1998	15 665 423
Bokført verdi pr. 31.12	24 152 067

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

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Formål:		Omlegging av yttertak og maling av innvendig oppganger	
Lånenummer:	61188262391	61188208508	67140503083
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2014	2006
Rentesats:	5.60 %	5.95 %	5.24 %
Betingelser:		Flytende rente	
Beregnet innfridd:	31.12.2046	30.03.2034	30.09.2040
Opprinnelig lånebeløp:	8 500 000	3 000 000	22 160 000
Lånesaldo 01.01:	9 176 361	1 622 731	13 931 721
Avdrag i perioden:	211 691	133 922	543 115
Lånesaldo 31.12:	8 964 670	1 488 809	13 388 606

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188208508	85	11 873	1 009 205
	17	11 413	194 021
	17	8 468	143 956
	17	8 330	141 610
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188262391	69	71 494	4 933 086
	16	71 493	1 143 888
	17	68 722	1 168 274
	17	50 987	866 779
	17	50 156	852 652
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140503083	69	106 775	7 367 475
	16	106 774	1 708 384
	17	102 636	1 744 812
	17	76 149	1 294 533
	16	74 908	1 198 528
	1	74 907	74 907
Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.			

Resultat og balanse med noter for Reiertangen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Reiertangen Borettslag

Styreleder	Jens Ragnar Borgen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Liv Skofterud (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Svein Karlsen (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Ingrid Frodahl (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Espen Hansen (sign.)	25.03.2026



Til generalforsamlingen i Reiertangen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

Sarpsborg, 8. april 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-04-08 14:24:39 UTC+02:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 9578-5999-4-1290639

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Innstilling fra valgkomite for perioden 2026-27

Leder Jens Ragnar borgen ikke på valg 1 år gjenstår

Styremedlem Espen Hansen på valg- innstilles på 2 nye år

Styremedlem Liv Skofterud på valg-innstilles på 2 nye år

Styremedlem Lillemor Hanski ny-innstilles valgt for 2 år

Styremedlem Svein Karlsen ikke på valg 1 år gjenstår

Varamedlemmer valgt for 1 år innstiller på: Øyvind Bakke, Turid Jensen, Christine Damengen, Jarle Karlsen og Eva Baisgård

Valgkomite valgt for 1 år innstiller på :Øyvind Bakke, Kristin Marie Morthen Sandvik, Åshild Rørtveit Lindstrøm og Eva Baisgård.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Reiertangen Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 17:30 - Framnes Fritidshus.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere til stede: 28. Fremlagte og godkjente fullmakter: 1

Totalt antall stemmeberettigede: 29. Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Wilhelm Bakke

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av sakliste

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 til disponible midler.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: 250000 Styret foretar selv intern fordeling.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Jens Ragnar Borgen. Styrets E-post: reiertangen.br1@mittvbbl.no

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Svein Karlsen

5.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år - suppleringsvalg

Vedtak:

Valgt ble: Ingrid Frodahl

5.4 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Wilhelm Bakke, Turid Jensen, Christine Damengen, Jarle Karlsen og Rolf Skaugen.

5.5 Valg av 2 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat: oppnevnes av styret. Valg av vara: oppnevnes av styret.

5.6 Valg av 5 representanter til Framnes Fritidssenters Årsmøte - velges for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Oppnevnes av styret. Styrets representanter stiller.

5.7 Valg av 4 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Åshild Rørtveit Lindstrøm, Kristin Marie Morthen Sandvik, Eva Baisgård og Øyvind Wilhelm Bakke



Beate Kildahl
Møteleder/sekretær



Øyvind Wilhelm Bakke
Protokollvitne

Vedtekter

for Reiertangen borettslag org nr 948 097 931

tilknyttet Vansjø boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 15/3-2004, endring 12.06.13, endringer 19.04.2018, endringer 30.04.2019, endringer 26.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Reiertangen 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 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) Det er ikke lov å oppbevare gass eller brennbar væske i kjeller eller kjellerboder.

(6) 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, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Nødvendige reparasjoner av varmtvannsbereder og vannstoppventil.

Borettslaget bekoster og har vedlikeholdsansvaret for flytting av hoved stoppekran for vann, ved behov i 01-leiligheter

(3) Individuell innglassing av terrasser/balkonger i borettslaget godkjennes. Innglassingen bekostes i sin helhet av andelseier/beboer i den enkelte leilighet. Arbeidsgruppens valgte løsning skal kun benyttes, også i fremtiden. Ansvar for vedlikehold og fremtidige utskiftninger/reparasjoner bekostes av den til enhver tid andelseier i den enkelte leilighet. Det forutsettes godkjenning av Moss Kommune fasadeendring, før prosjektet kan gjennomføres.

(4) Andelseier har selv ansvar for å renovere og holde sin egen platting i underetasjen. Alt av vedlikehold av plattingen besørges av andelseier. Med dette menes bytting av bord, maling evt. Beisning av platting etc. Borettslaget har ikke ansvar for platting som blir satt opp av andelseier. Det er ikke tillatt å bygge vegg mellom naboer, det som er tillatt er en hekk maks høyde 1 m til 1,5 meter. Den andelseier som setter opp denne er og ansvarlig for at hekken holdes pen og klippes.

(5) Ved oppussing, som omfatter VVS, av kjøkken og bad, skal det installeres aqua stop, som bekostes av andelseier, som også har nødvendig vedlikeholds- og utskiftings ansvar for aqua stoppen.

(6) 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.

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

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

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

(10) 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. Borettslaget bekoster og har vedlikeholdsansvaret for flytting av hoved stoppekran for vann, ved behov i 01-leiligheter

(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, nødvendig utskifting av varmtvannsbereder og vannstoppventil, 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 4 andre medlemmer med 5 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Ordensregler

for Reiertangen 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 samt andre støyende sysler er ikke tillatt etter kl 2200. 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. Det gjøres spesiell oppmerksom på at i øverste etg. kan være bærende konstruksjoner i vegger. Markiser over vinduer og balkonger må kun oppsettes etter regler utarbeidet av styret. Den enkelte andelseier står ansvarlig for enhver skade som han eller hans husstand eller gjester måtte påføre borettslagets eiendom. Dette gjelder også for personer som har fått overlatt bruken av boligen. Eventuelle oppståtte skader meldes straks fra til borettslagets styre.
6. Det er ikke tillatt å hensette sykler, ski, kjelker etc. i trappeoppganger eller kjellerganger. Disse skal plasseres på de steder som blir anvist.

Vask , tørking og lufting.

7. Andelseierne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av vaske/tørkerom og tørkeplass. Vaske- og tørkerom må bare benyttes i tidsrom fastsatt i laget. Bruksanvisninger for maskiner og ordensregler i vaskeriet må overholdes.
8. Banking og lufting av tøy må bare finne sted de dager og til tider som er fastsatt. Det er ikke tillatt å henge ut tøy på søndager og helligdager, 1. og 17. mai.
Det er ikke tillatt å henge ut , riste , luften eller banke noe slags tøy på balkonger eller gjennom vinduer eller utlufting av leiligheten via trappeoppganger.
9. Andelseierne plikter å utføre trappevask så ofte det er nødvendig – minst en gang i uka. Til trappevask hører også dører, vinduer og trappeoppgangsvegger i brystningshøyde. Det forutsettes at andelseierne seg imellom blir enige om rengjøringens fordeling. Ved manglende enighet mellom beboerne i en oppgang, blir fordelingen på bindende måte å fastsette av styret. Hovedrengjøring av trappeoppganger og

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

Fellesrom

10. Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for. Dører til fellesrom skal alltid holdes låst.

Husdyrhold

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

Bruk av motorkjøretøy innen området.

12. Bruk av motorkjøretøyer innen boligområdet er generelt forbudt.
Unntakelse gjelder kun for syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler og varetransport. All parkering utenom de opparbeidede biloppstillingsplasser er forbudt. Borettslaget er berettiget til for eierens regning og risiko å fjerne ulovlig hensatte motorkjøretøy.
13. All kjøring innen boligområdet skal foregå med varsomhet og hensynsfullhet.
14. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger må følges.
15. Andelseierne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels – og parkeringsbestemmelsene.

Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

16. For tilkobling fra antennekontakt til radio- og TV- apparater må kun benyttes originale tilkoblingskabler.
17. Feil ved antenneanlegget i den enkelte leilighet meldes til signalleverandøren.
18. Oppsetting av Parabolantenn eller andre privat radio – og TV- antenner er ikke tillatt uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret.

Øvrige bestemmelser.

19. 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.
20. Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen.
21. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongene eller i underetasjene. Gassgrill skal brukes med fornuft så man ikke sjenere naboene.

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Strandpromenaden 110	H0201	1/1796	82	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKJELFOSS BRITT 261255*****	Eiendomsrett 1/2	Strandpromenaden 110 1516	Bosatt
SKJELFOSS TORE CATO 190154*****	Eiendomsrett 1/2	Strandpromenaden 110 1516	Bosatt

Vegadresse: Strandpromenaden 110

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1516 MOSS	Kirkesogn	02040201 Jeløy
Grunnkrets	307 Framnes 2	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	2 Refsnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145660181		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	07.12.1967

1: Bygning 145660181: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Midlertidig brukstillatelse 07.12.1967

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3600
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3600
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	40

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Midlertidig brukstillatelse	07.12.1967	26.04.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	10	900	0	900	0	0	0
H02	10	900	0	900	0	0	0
H01	10	900	0	900	0	0	0

U01	10	900	0	900	0	0	0
-----	----	-----	---	-----	---	---	---

Borettslag

Navn	REIERTANGEN BORETTSLAG	Org.nr	948097931
Adresse	Varnaveien 34, 1523 MOSS	Ant. andeler	17

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/1796	29886.7	

BYGNINGSSJEFEN I MOSS
BYGNINGSKONTROLLEN

B. jnr. ^V 451/65

År 1967, 1.12. ble der i henhold til bygningslovens § 142 holdt synsforretning vedkommende ^{V1796 Strandpromenaden 110-146}

Eiendommen: Gnr.3, bnr.7, = OleVigsgt. 55-57-59-61

Eier: Ole Vigsgt. II B/L v/Moss Boligbyggelag.

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....


.....

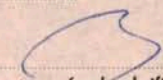
Fristen for fullførelse av disse arbeider settes til

Etter skjønn meddeles herved/~~kan ikke meddeles~~

Midlertidig innflyttingstillatelse.

Bygningskontrollen i Moss, den 7.12.1967.


bygningsinsp.


(underskrift.)
bygningssjef

Ferdigattest utstedes ikke før eiendommen har vært i bruk en tid (min. 6 måneder).
Begjæring om ferdigattest sendes byingeniørkontoret i Moss.

Ved synsforretning skal det fremlegges:

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



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1796	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Strandpromenaden 110, 1516 MOSS								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.03.2021		
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf 		
Delarealer	Delareal	29 887 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	Bolig	
	Delareal	26 640 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	

Delareal 746 m²
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn H530

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	49
Navn	FRAMNES - DEL AV FRAMNES GNR 3/7
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.03.1966
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/242/best049.pdf
Delarealer	Delareal 1 131 m ² Formål Felles gangareal
	Delareal 211 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 2 981 m ² Formål Felles parkeringsplass
	Delareal 25 563 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn A



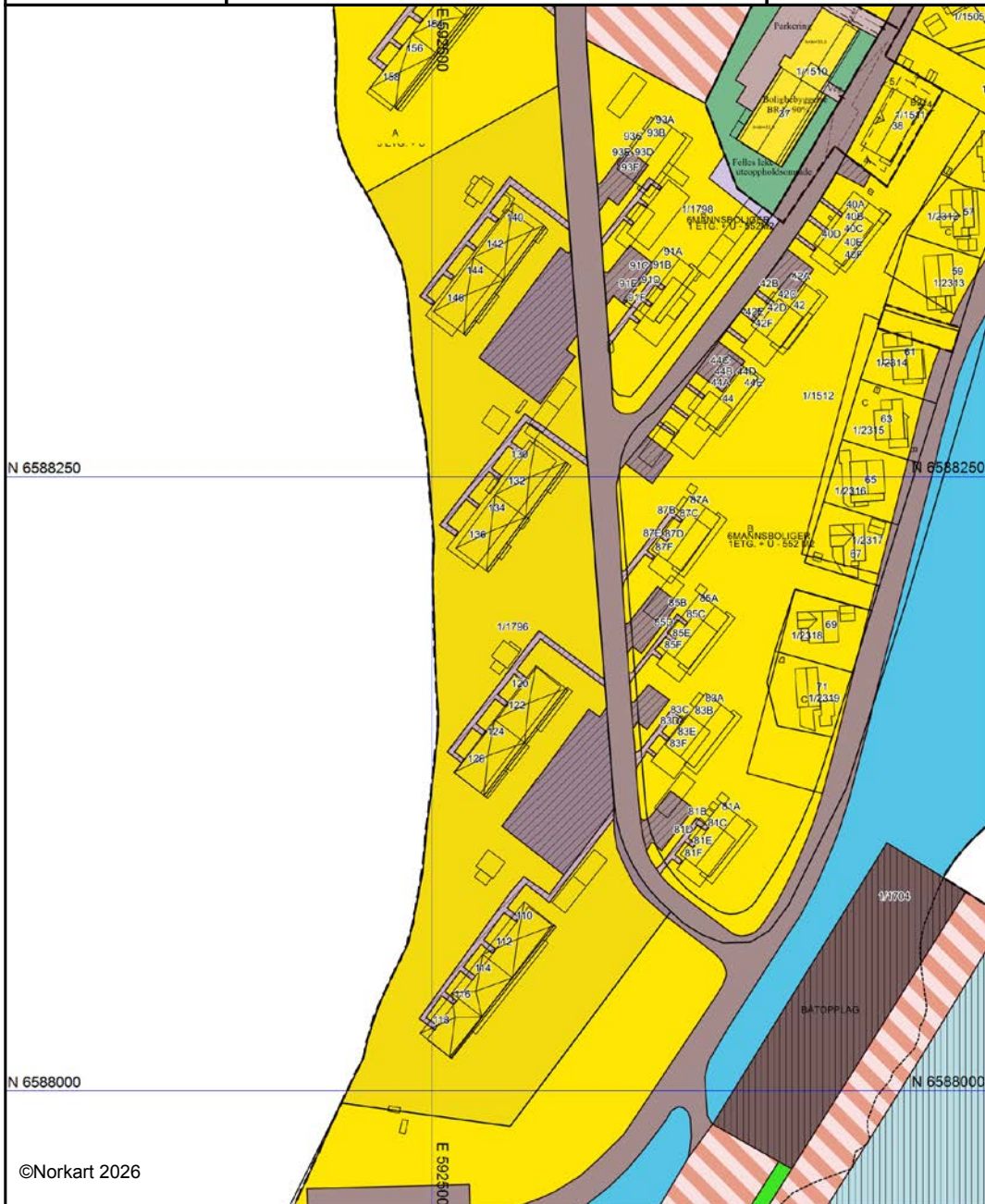
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1796
Adresse: Strandpromenaden 110
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2500



UTM-32







©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for forretning



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Parkeringsplass



Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområde
-  Badeområde


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat småbåthavn (land)
-  Privat småbåthavn (sjø)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass



Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Annet kombinertformål


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Parkering

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



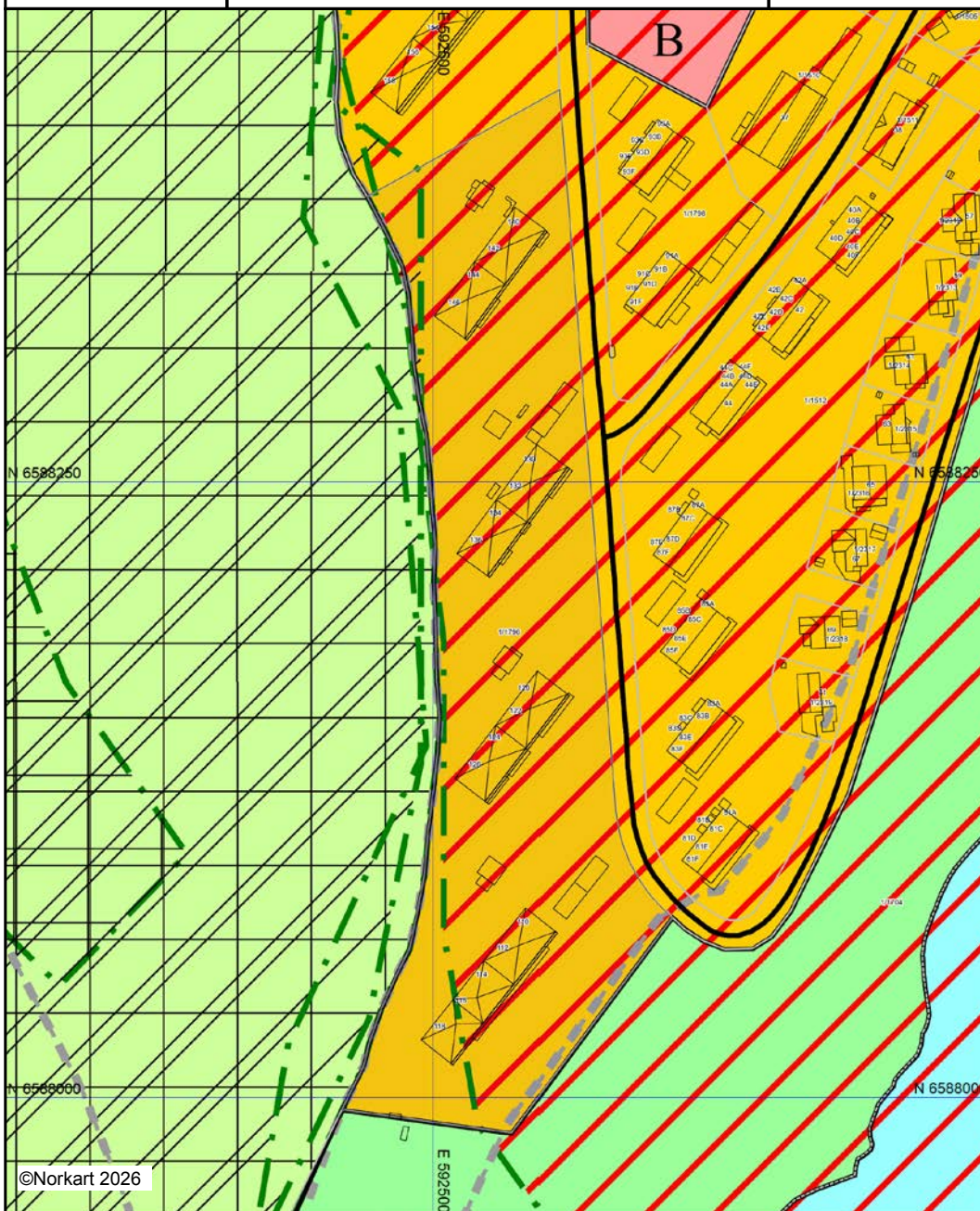
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/1796
Adresse: Strandpromenaden 110
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2500






UTM-32




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

Tegnforklaring



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende



Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende





Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri

-  Landbruks-,natur- og friluftsfri samtrair
-  LNFR-areal - nåværende






Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Farleder - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende






Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Byggegrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



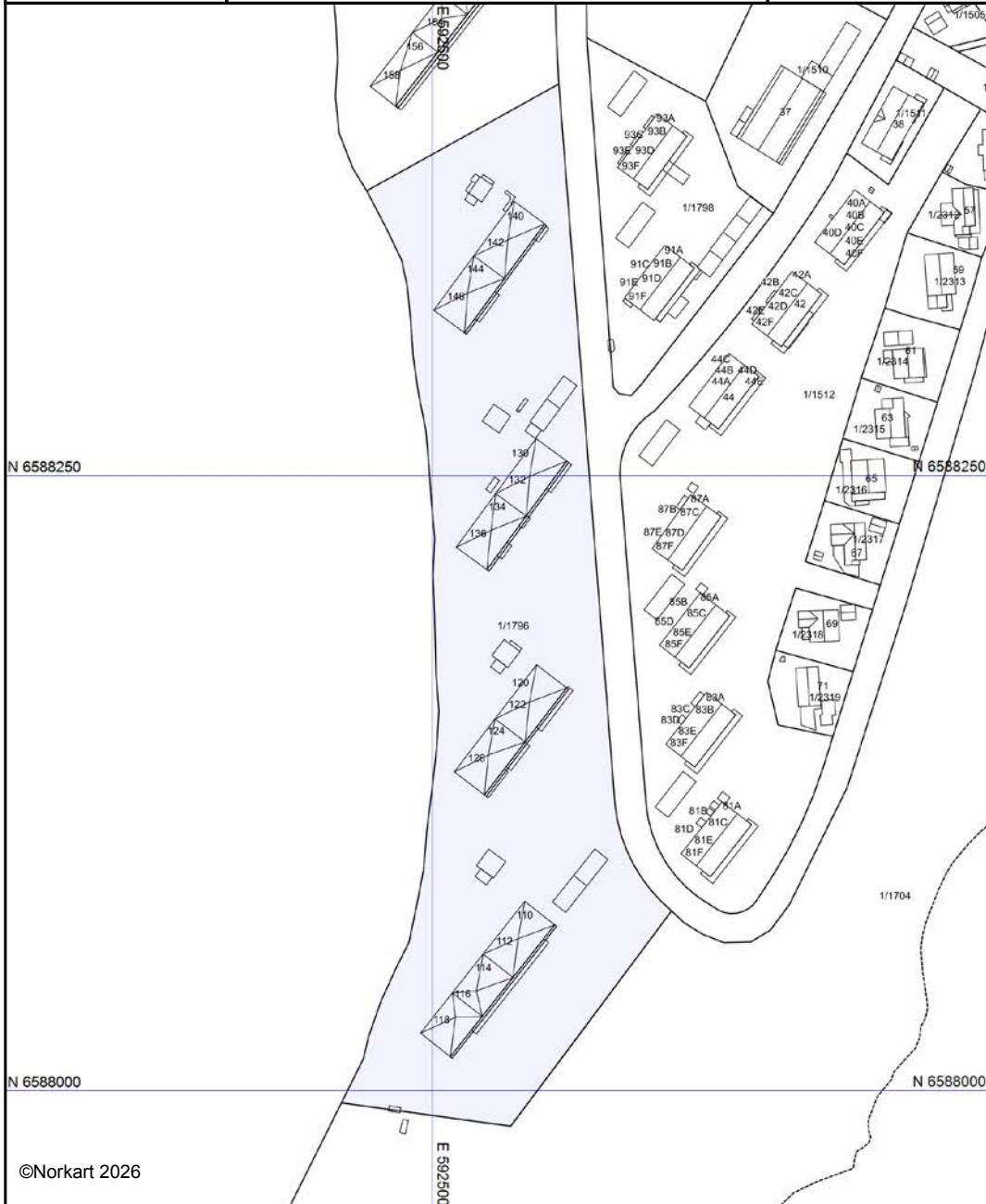
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/1796
Adresse: Strandpromenaden 110
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2500



UTM-32



©Norkart 2026

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

Nabolagsprofil

Strandpromenaden 110 - Nabolaget Framnes/Bråten - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Familier med barn
- Etablerere



Offentlig transport

Framnes Karlstadveien Linje 205	3 min 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	6 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

Skoler

Reier skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Torderød skole (1-10 kl.) 90 elever, 7 klasser	23 min 1.9 km
Refsnes skole (1-7 kl.) 213 elever, 13 klasser	5 min 2.6 km
Hoppert skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	8 min 3.1 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	9 min 3.7 km

«Fantastisk beliggenhet ved sjøen, med strender, båthavner, skog og turområder. Nydelig sjøutsikt fra de fleste hus. Sentralt ift skoler, idrett, kultur, buss og tog.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

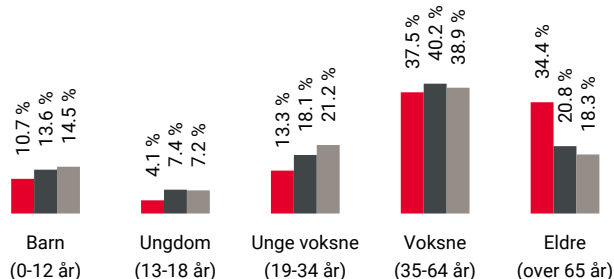
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Framnes/Bråten	976	608
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bråtenstua barnehage (2-5 år) 18 barn	11 min 0.9 km
Reier barnehage (0-5 år) 64 barn	12 min 1 km
Søly barnehage (1-5 år) 35 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Jeløy PostNord	19 min 1.6 km
Kiwi Sjøgata PostNord	21 min 1.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 93/100



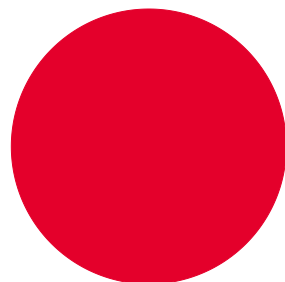
Støynivået

Lite støynivå 92/100

Sport

Reier skole - gymnastikksal	12 min	
Aktivitetshall	1 km	
Hoppern skole	20 min	
Aktivitetshall, ballspill	1.7 km	
Lasses Gym	21 min	
Ditt Treningssenter	7 min	

Boligmasse



100% blokk

«Fantastisk sted å bo, nært havet og fantastiske turopplevelser. Et sted man kan lene seg tilbake og nyte i en hektisk hverdag»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

AMFI Moss	8 min	
Vitusapotek Jeløy	23 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
43% 6-12 år
17% 13-15 år
10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

57%

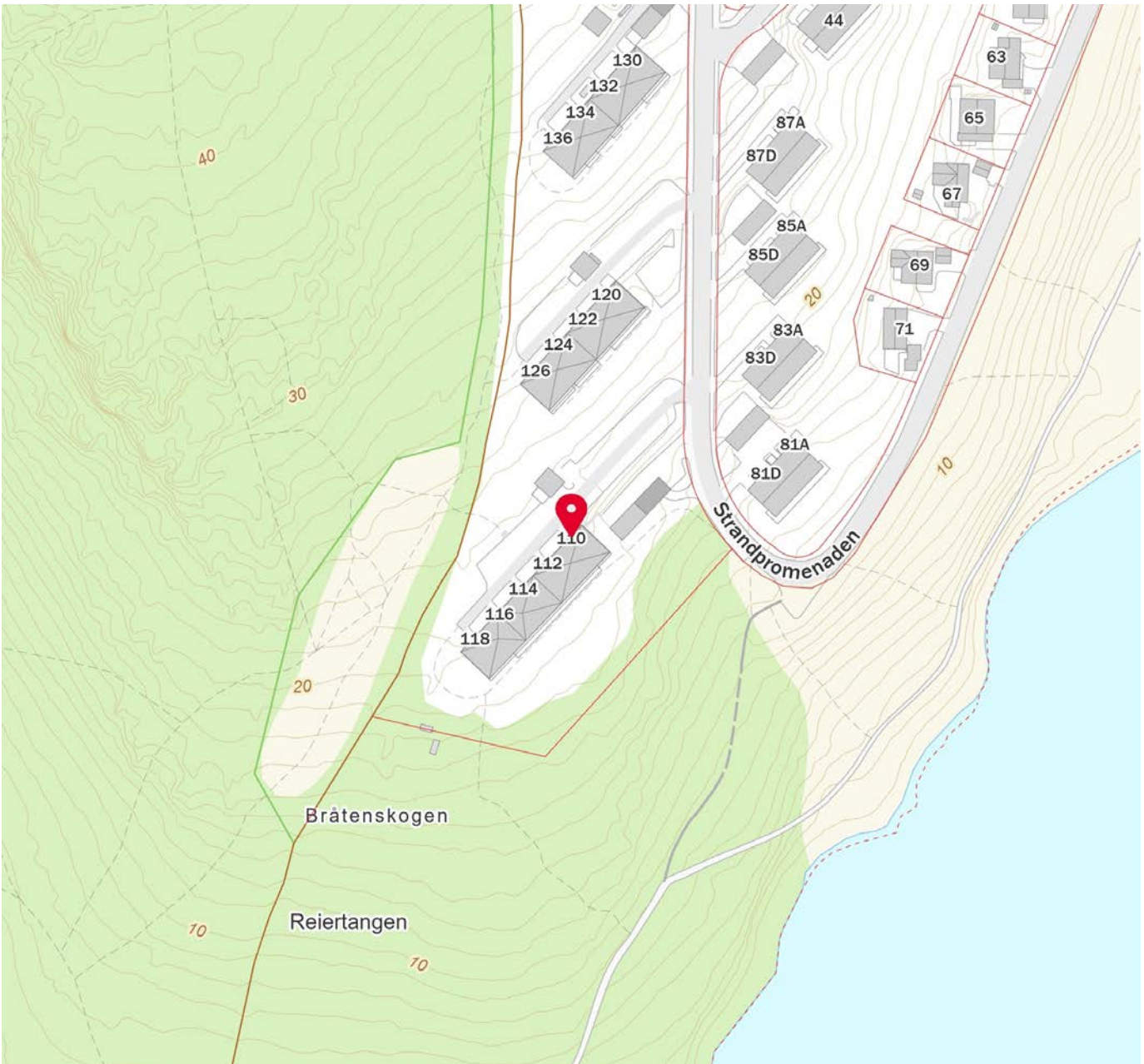
Framnes/Bråten
 Moss
 Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	20%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Strandpromenaden 110
1516 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre