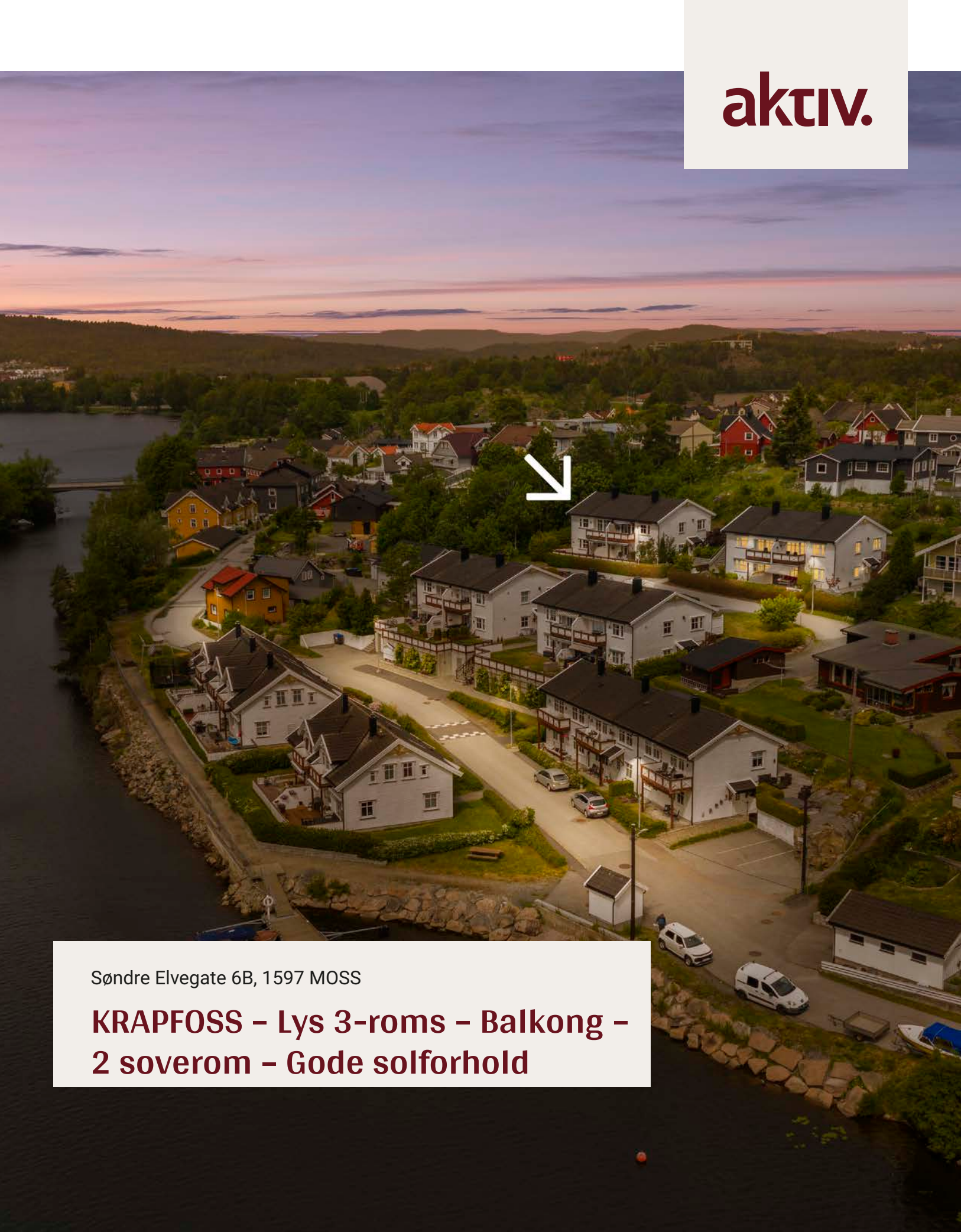




aktiv.

Søndre Elvegate 6B, 1597 MOSS

**KRAPFOSS – Lys 3-roms – Balkong –
2 soverom – Gode solforhold**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Anine Lind

Mobil 921 33 023

E-post anine.lind@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 810 000,-
Fellesgjeld: Kr 890 077,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 701 467,-
Felleskostn.: Kr 11 022,-
Selger: Terje Solli

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 71/76 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 1603
Snr. 12
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1114260030

KRAPFOSS – Lys 3-roms – Balkong – 2 soverom – Gode solforhold

Søndre Elvegata 6B er en attraktiv 3-roms leilighet beliggende i 2. etasje i et rolig og familievennlig område på Krapfoss i Moss. Boligen har ca. 71 m² bruksareal og en praktisk planløsning med to soverom og åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 7 m². Leiligheten har balansert ventilasjon, moderne kjøkken og bad, samt medfølgende bod og plass i felles garasjeanlegg.

Høydepunkter:

Sydvendt balkong på ca. 7 m²
2 soverom
Åpen stue- og kjøkkenløsning
Balansert ventilasjon
Moderne kjøkken og bad
Bod på ca. 5 m²
Plass i felles garasjeanlegg
Rolig og familievennlig område
Nærhet til skole og barnehage
Gode turmuligheter i nærområdet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	179
Budskjema	188

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 76 kvm

TBA: 7 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 kvm Bod, stue/kjøkken, gang, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm Terrasse- og balkongareal

Felles garasjeanlegg med sport

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

Tomtetype
Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomten utgjør felles eiet areal. Arealet er opparbeidet med intern adkomst, parkeringsarealer, gangarealer og tilhørende uteområde.

Beliggenhet

Vansjø Terrasse ligger idyllisk til ved bredden av Vansjø på Krapfoss, i rolige og fredelige omgivelser like utenfor sentrum. Dette familievennlige området har kort vei til Krapfoss barneskole med SFO, og det finnes flere barnehager i nærheten. Innen kort gangavstand finner du en stor lekeplass med ballbinge og grusbane, samt badestedet Vepsen med badestrand som er populær om sommeren.

For de som liker friluftsliv, byr området på mange tur- og rekreasjonsmuligheter. Mossemarka ligger i nærheten og tilbyr flotte turstier som passerer Krapfoss og fortsetter inn i marka. Om vinteren kan du gå på ski i lysløypa, og om sommeren er de

samme løypene perfekte for både spaserturer og løpeturer.

Dagligvarer kan du handle på SPAR Vålerveien. Mosseporten kjøpesenter, med et bredt utvalg av butikker og spisesteder, ligger omtrent 3 km unna. I tillegg er det kort vei til Høiden og handelsområdet rundt, som har et stort utvalg av butikker og varehus, inkludert Rygge Storsenter. Sentrum er innen gang- og sykkelavstand, og på få minutter med sykkel langs Abels gate er du midt i byen. Her finner du blant annet kjøpesenteret Amfi Moss med nesten 70 butikker og flere spisesteder.

Moss stasjon er en 10-15 minutters sykkeltur unna, og reisetiden til Oslo S er ca. 30 minutter. Du kan også ta TIMEkspresen fra holdeplassen ved Nesparken, som ligger 12 minutters gange unna, og den tar deg til Oslo på 50 minutter. Med bil er det enkelt å komme seg ut på E6, og kjøretiden til hovedstaden er ca. 40 minutter utenom rushtid.

I Søndre Elvegata bor du sentralt, men likevel skjermet, og kan nyte dagene i rolige og fredelige omgivelser.

Adkomst

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

Bebyggelsen

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

Bygningssakkyndig

Moss Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygget er fra 2006 og har flere boenheter.

Adkomst til loftet er via en loftsluke i gangen.

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler og har et undertak av sutaksplater.

Loftsgulvet er belagt med rupanel for lagring.

Etasjeskillene består av byggplank i lettklinker.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, utstyrt med toppsving og løse utpåliggende sprosser.

Hovedytterdøren er en malt tredør med frostet glass.

Balkongdøren er en hvitmalt tredør med 2-lags glass.

Eiendommen har en sydvendt balkong med tredekke og tett rekkverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- UTVENDIG - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det ble observert et hull i undertaket i nærheten av pipe. Det ble foretatt fuktmåling i tilstøtende takstol og den viste tørre verdier.

- UTVENDIG - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dørhåndtaket på balkongdøren var tregt, og håndtaket på hovedytterdøren hadde noe slark.

- INNVENDIG - Overflater

Avvik: Det er registrert oppsprekking i skjøter mellom plater i himling og på vegger. Dette kan ha oppstått mens bygget satt seg. På hovedsoverommet er det også registrert et område med skrape- og slitasjemerker på gulvet.

- INNVENDIG - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvet i gangen er målt til å ha en høydeforskjell over 13 mm på 2 meter.

- VÅTROM ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er avvik:

Det er det observert gjenfugede skruehull etter tidligere monterte dusjdører.

- VÅTROM ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er avvik:

Det er registrert oppsprukne fuger i gulvflisene innenfor dusjsonen. Dusjløsningen er montert med sokkel som er fuget mot gulvet men det er laget åpning i fugen for vanngjennomtrengning. Dette medfører at vann som eventuelt kommer utenfor dusjsonen ledes videre til sluk.

- VÅTROM ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Byttet dusjvegger på bad grunnet skade. Nye festehull i vegg. Tettet de gamle med silikon (for bad). Gulv er ikke rørt. Kun silikon mellom ramme og gulv, som var gjort på original vegger.

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

Ja

Beskrivelse: Membran, tettesjikt og sluk er fortsatt originalt fra bygget var nytt. Ikke rørt eller endret.

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

Ja

Firmanavn: Systemair, 2015

Beskrivelse: Byttet kjøkkenvifte 2023 (Utført av ufaglært). Byttet komfyr plate topp 2024 (Utført av ufaglært). Byttet ventilasjons aggregat 2015.

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

Ja

Firmanavn: Systemair, 2015

Beskrivelse: Byttet ventilasjonaggregat.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Byttet lampe i tak på bad.

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

Ja

Beskrivelse: Driftskostnadene vil øke med 5 % fra og med 1. januar 2026. Vedlikehold av brygge vil øke 5 % fra og med 1. januar 2026. I tillegg kommer kostnader til boligselskapets felles lån.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom,

Standard

Boligen er en 3-roms leilighet med gjennomgående god standard og en praktisk planløsning.

Kjøkken

Kjøkkenet har en U-formet Sigdal-innredning med hvitmalte, profilerte fronter og laminat benkeplate. Innredningen gir gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter, og ligger i åpen løsning mot stue.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Ventilasjon skjer via kjøkkenventilator montert i overskap. Det er registrert at platen bak vask ikke er fastmontert.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet og har en funksjonell utforming med plass til både sittegruppe og spiseplass.

Gulvet er lagt med 3-stavs eikeparkett, og vegger og himlinger har malte flater. Det er registrert enkelte merker og oppsprekking i skjøter mellom plater.

Bad

Badet har flislagte gulv med elektriske varmekabler og fliser på vegger, samt malt himling.

Rommet er innredet med toalett, servantskap med nedfelt servant, speil med belysning og dusjvegger fra 2026. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg. Det er registrert oppsprukne fuger i dusjsonen og tidligere gjenfugede skruehull i vegg.

Innvendige overflater

Gulvene består av 3-stavs eikeparkett, hvor det er registrert skrape- og slitasjemerker på hovedsoverommet. Vegger og himlinger har malte, slette flater med noe oppsprekking i skjøter. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner

Boligen har vannledninger i rør-i-rør-system med plast, og avløpsrør i plast.

Ventilasjonen er balansert.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2006 er plassert i bod med sluk. Det elektriske anlegget har automatsikringer og kursfortegnelse som samsvarer, og det foreligger samsvarserklæring.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Byttet dusjveggen

2024:

- Byttet platetopp

2023:

- Byttet kjøkkenvifte
- Byttet taklampe bad

2015:

- Byttet ventilasjonsaggregat (Faglært: Systemair)

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass og bod i felle garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 82397752

Radonmåling

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til usikker radonaktsomhetsgrad.

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler på badet. Fant ikke informasjon om oppvarming i andre rom.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke bestilt Norgespris på eiendommen.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 2 810 000

Omkostninger kjøper

2 810 000 (Prisantydning)

890 077 (Andel av fellesgjeld)

3 700 077 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

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

3 701 467 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 710 367 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 713 167 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 891 134 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 564 536 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.

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 11.022,-, hvorav kr 4.248,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 11 022

Andel Fellesgjeld

Kr 890 077

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Ved Ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 1.651,-, utgifter kr 54.490,- og annen formue: kr 29.803,-. Gjeld pr d.d. er på kr 890.077,-. Opprinnelig innskudd kr: 555.000,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 16.03.2026 kr 23.704.928,-.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 2 640

Rentekost. fellesgjeld

Kr 4134

Andel fellesformue

Kr 29 803

Andel fellesformue dato

16.03.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Vansjø Terrasse

Organisasjonsnummer

989952722

Andelsnummer

12

Om borettslaget

Vansjø Terrasse Borettslag består av rekkehus og korsdelte 4-mannsboliger. Det består av 24 enheter og ligger rett ved Vansjø med gangavstand til sentrum.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026:

- Mur ved snuplass.
- Maling av 4 hus.
- Rengjøring av takrenner 4 hus.
- Årlig tilsyn av lekeplassen.
- Kontroll av brygga.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Vansjø Terrasse Borettslag i 2026:

- Utvidelse av ladestruktur i garasjen for elbiler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Type A - Lån hvor det betales både renter og avdrag.

Anuitetslån

Rente Pt.: 5,65%

Lånets løpetid: 2042

Lånenummer: 61188155749

Bankforbindelse: Nordea

Det opplyses om at borettslaget har IN-ordning.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine

felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalens varighet: 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

Det praktiseres ikke forkjøpsrett på eiendommen.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er vedlagt i prospektet. I resultatregnskapet til Vansjø Terrasse Borettslag fra 2025 hadde de et driftsresultat på kr. 1 391 197 og overførte kr. 849 463 til egenkapital. Borettslaget har revisor og i revisors beretning skriver de at årsregnskapet oppfyller gjeldene lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslaget finansielle stilling pr. 31.12.25. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

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

Dyrehold er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra styret. Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. Det er flere i borettslaget som har dyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

Borettslaget Vansjø Terrasse

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 1603, seksjonsnummer 12 i Moss kommune. Andelsnr. 12 i Borettslaget Vansjø Terrasse med orgnr. 989952722

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/3/1603/12:

05.11.1918 - Dokumentnr: 906534 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:502

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1604

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1603

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1976 - Dokumentnr: 10405 - Bestemmelse om vannledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1603

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1979 - Dokumentnr: 2254 - Bestemmelse om vannledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1603

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1980 - Dokumentnr: 4008 - Bestemmelse om vannledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1603

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1984 - Dokumentnr: 1504 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1603
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1986 - Dokumentnr: 11327 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1603
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2004 - Dokumentnr: 1688 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om drift og vedlikehold av frittstående
nettstasjon
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1603
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2006 - Dokumentnr: 518924 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:2174
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2006 - Dokumentnr: 593184 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1607
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2006 - Dokumentnr: 517556 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24

01.01.2020 - Dokumentnr: 127354 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0104 Gnr:3 Bnr:1603 Snr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 679132 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3002 Gnr:3 Bnr:1603 Snr:12

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på hus nr 6A-B-C-D

Datert: 12.07.2006

I henhold til kontrollerklæringer er følgende arbeider ikke ferdigstillet eller i forskriftmessig stand:

1. Hus 1, 2 og 3
2. Gjenstående arbeid på utvendig sidetrapper for hus 4-5
3. Gjenstående arbeider på privat adkomstvei og på kommunal vei, samt finplanering.
4. Rørarbeider hus 1, 2 og 3

Lovlighet:

Boligbygg med flere boenheter

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

Felles garasjeanlegg med sportsbod

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.07.2006.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst fra kommunal vei, med videre tilkomst via privat vei frem til eiendommen.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan

ID: KP_3002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt
Ikraftttredelse 24.03.2021

Delarealer:
Arealbruk: Friområde, Nåværende
Delareal: 453 kvm
Områdenavn: F

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal: 6 034 kvm
Områdenavn: Bolig

KPAngittHensyn: Hensyn friluftsliv
Delareal: 5 721 kvm
KPHensynsonenavn: H530
Utdrag fra bestemmelse H530:
Innenfor område angitt som hensynssone H530 Friluftsliv, bør det med sikt på å sikre viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

Reguleringsplan
ID: 281
Navn: Krapfross - Søndre Elvegate 3,7, og 8A
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt
Ikraftttredelse: 20.03.2001
Delarealer:

Feltnavn: F1
Formål: Offentlig friområde
Delareal: 169 kvm
Formål: Kjørevei
Delareal: 780 kvm

Feltnavn: F2
Formål: Offentlig friområde
Delareal: 248 kvm
Formål: Gangvei
Delareal: 329 kvm

Feltnavn: B2
Formål: Boliger
Delareal: 1 021 kvm

Formål: Felles avkjørsel
Delareal: 259 kvm
Formål: Privat småbåthavn
Delareal: 9 kvm

Feltnavn: B4
Formål: Boliger
Delareal: 1 336 kvm

Feltnavn: B3
Formål: Boliger
Delareal: 2 289 kvm

Utdrag fra bestemmelse 281:
Konsentrert småhusbebyggelse - fellesbestemmelser.
Det tillates oppført boliger som konsentrert og oppdelt småhusbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg innenfor de angitte byggegrenser. Grad av utnyttning tillates som 30% av bebygd areal.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 27 - 36 grader, knevegg maks. 90cm.

Ny bebyggelse skal innordnes eksisterende bebyggelse og naturgitte forhold med hensyn til høyde, volum, formspråk og materialbruk. Det kan stilles krav om fargeplan for det enkelte utbyggingsområde.

Adgang til utleie

Ved utleie av bolig i tilknyttet borettslag er hovedregelen at boligen ikke kan leies ut før andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Styret skal alltid godkjenne utleie.

For nærmere regler om utleie se borettslagets vedtekter som legges ved salgsoppgaven.

Verneklasse/SEFRAK

Det er ikke sefrak.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Ansvarlig megler

Anine Lind

Daglig leder / Eiendomsmegler

anine.lind@aktiv.no

Tlf: 921 33 023

Ansvarlig megler bistås av

Anine Lind

Daglig leder / Eiendomsmegler

anine.lind@aktiv.no

Tlf: 921 33 023

Helene Ellefsen

Eiendomsmegler MNEF

helene.ellefsen@aktiv.no

Tlf: 415 51 060

Oppdragstaker

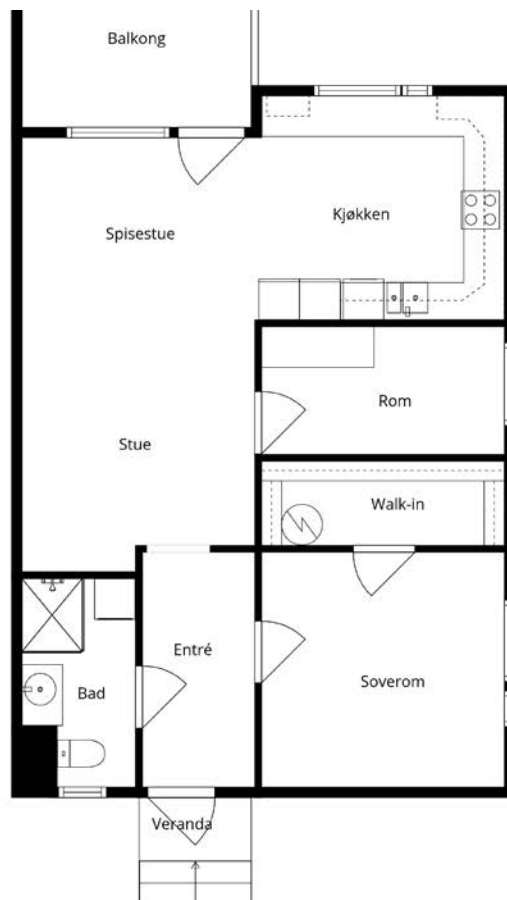
Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330

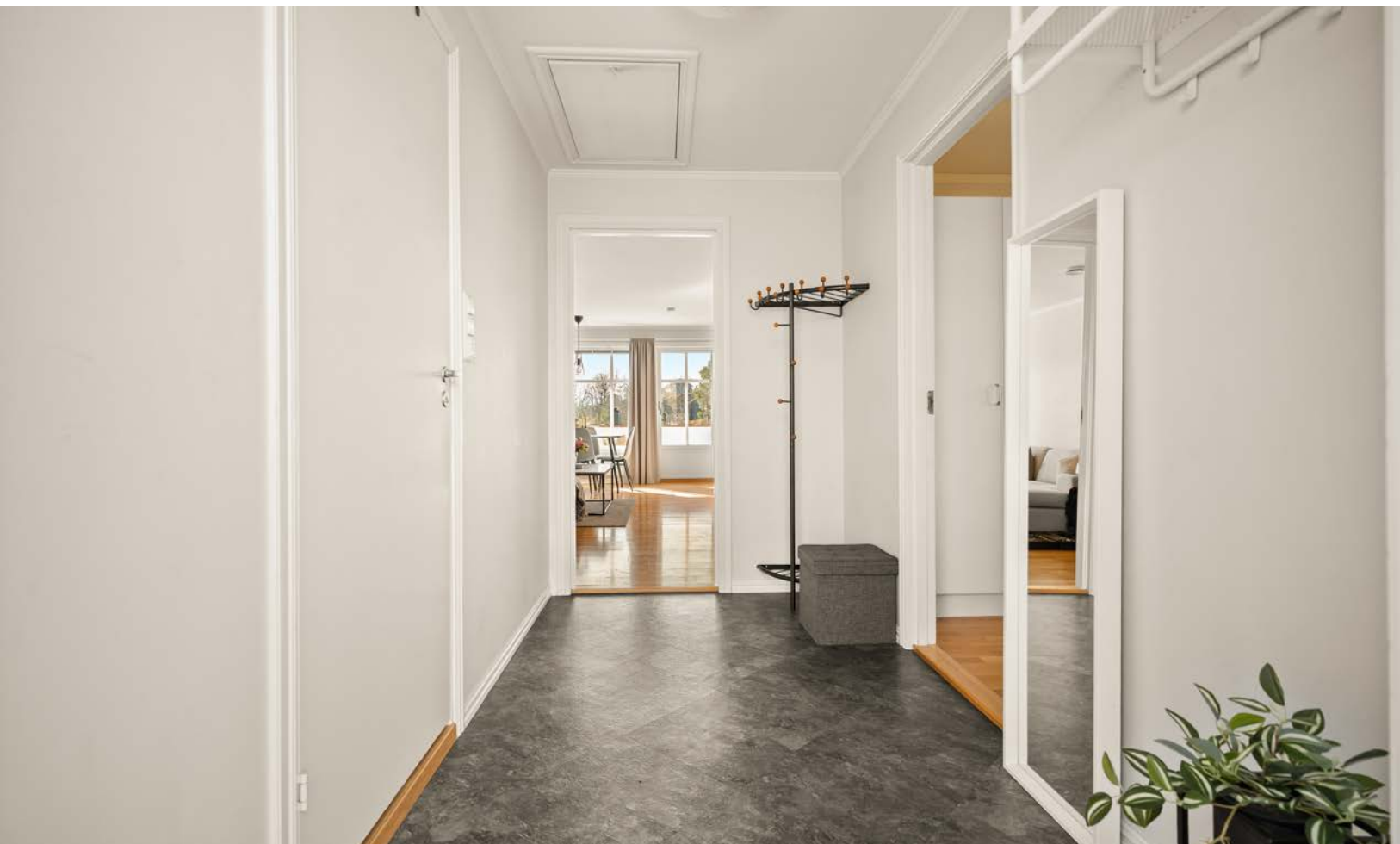
Gudes gate 2, 1530 Moss,

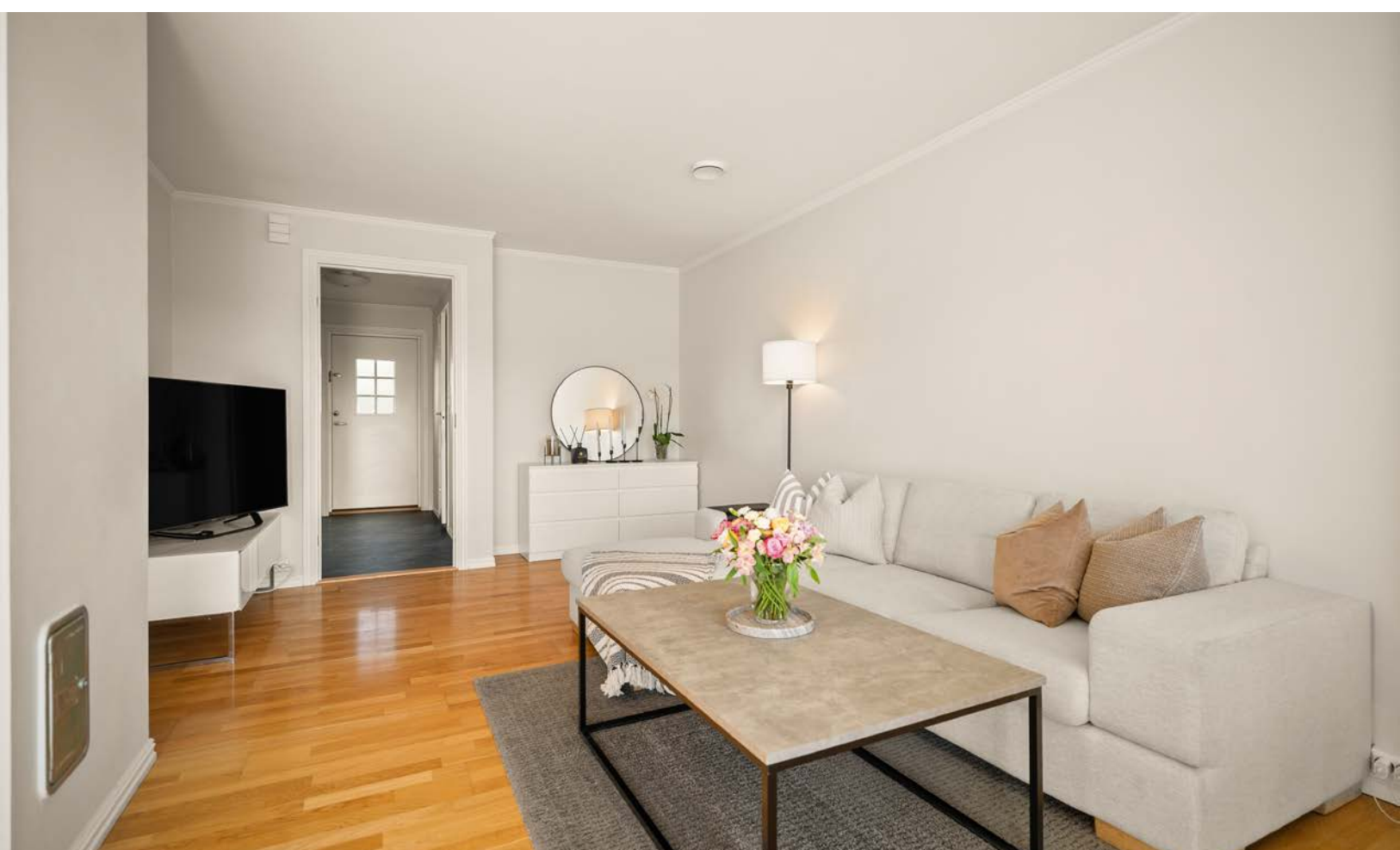
Salgsoppgavedato

31.03.2026



























Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Søndre Elvegata 6B , 1597 MOSS
-  MOSS kommune
-  # gnr. 3, bnr. 1603, snr. 12
-  # Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 18176-1810

Eiendomsverdi ref nr: QT1623

Autorisert foretak: MOSS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Henriksen



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

Moss Takst AS

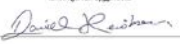
Moss Takst AS leverer uavhengige og grundige takseringstjenester i Moss, Østfold og omegn. Vi bistår både private kunder, meglere og profesjonelle aktører med tilstandsrapporter etter NS 3600, verditakster, reklamasjonstakst, skadetaksering og byggeteknisk rådgivning.

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

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



Rapportansvarlig

Takstingeniør/byggmester

DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen

post@mosstakst.no

469 63 067

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Adkomsten til loftet er i gangen med loftsluke. Konstruksjonen er utført med W-takstoler og undertak av sutaksplater. Gulvet på loftet er belagt med rupanel for lagring.
Malte trevinduer med 2-lags glass. Toppssving og løse utpølligende sprusser.
Malt hovedytterdør i tre med frosted glass. Hvit malt balkongdør i tre 2-lags glass.
Sydvendt balkong med tredekke og tett rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatene består hovedsakelig av 3-stavs eikegulv, malte slette vegger og malt himling. Det er registrert enkelte merker og slitasje på overflater.
Etsjeskillen består av byggplank i lettlinker.
Boligen har Schiedel elementpipe med sotluke/feieluke. Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Ikke aktivt ildsted, så ingen krav om ubrennbar plate ved sotluke ifølge MIB.
Slette, hvitmalt fyllingsdør fra Swedoor med eiketerskler. Slark i dørhåndtaket mellom soverom og bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet har hvite fliser på vegg, og himling har malt overflate.
Gulvet har fliser og elektriske varmekabler. Det er målt 35 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. Fall mot dusj er innenfor 1:100 som er dagens krav. Dusjonen tilfredsstillende også 1:50 fall.
Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.
Badet er innredet med toalett, servantskap fra Foss Bad med nedfelt servant og krom armatur, speil og belysning, dusjvegger fra 2026, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Badet har tilluft via spalte under dør og avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Avtrekket ble funksjonstestet med papirark ved befarig.
Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra stue for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt.
Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal-kjøkken med hvitmalt, profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har U-utforming og åpen løsning mot stue. Det er integrert kjøll og frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøkkenventilator montert i overskap. Videre er kjøkkenet utstyrt med håndtak i matt krom og oppvaskbenk med to kummer.
Platen som er satt bak vasken er ikke fastmontert, og det er risiko for at det samler seg smuss og vann.
Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befarig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system med vannledninger av plast. Anlegget er besiktiget i rørskap.
Avløpsanlegget er ikke kontrollert, men ut fra byggeår og normal byggeskikk for perioden vurderes avløpsrørene å være av plast.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra Systemair.
Varmtvannsbereder fra OZO med kapasitet på 200 liter, plassert i bod. Berederen er tilkoblet via støpsel, står på stabilt underlag, og rommet er utstyrt med sluk.
Sikringsskap er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer. Kursene samsvarer med oppsatt kursfortegnelse.

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

[Gå til side](#)

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til usikker radonaktsomhetsgrad. Rekverkskøyden er for lav ut ifra dagens krav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

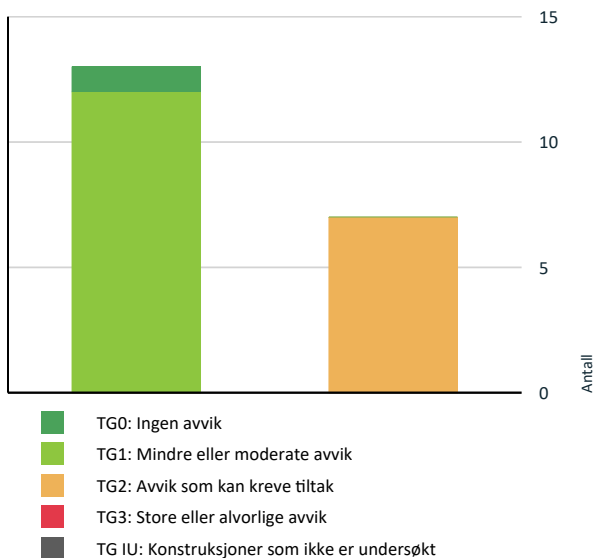
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Felles garasjeanlegg med sportsbod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rombenevnelser i rapporten er basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet, og ikke nødvendigvis på godkjente byggetegninger eller offentlig godkjent bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble observert et hull i undertaket i nærheten av pipe. Det ble foretatt fuktmåling i tilstøtende takstol og den viste tørre verdier.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dørhåndtaket på balkongdøren var tregt, og håndtaket på hovedytterdøren hadde noe slark.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert oppsprekking i skjøter mellom plater i himling og på vegger. Dette kan ha oppstått mens bygget satt seg. På hovedsoverrommet er det også registrert et område med skrape- og slitasjemerker på gulvet.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvet i gangen er målt til å ha en høydeforskjell over 13 mm på 2 meter.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er avvik:

Det er det observert gjenfugede skruer etter tidligere monterte dusjdører.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er avvik:

Det er registrert oppsprukne fuger i gulvflisene innenfor dusjsonen. Dusjløsningen er montert med sokkel som er fuget mot gulvet men det er laget åpning i fugen for vanngjennomtrengning. Dette medfører at vann som eventuelt kommer utenfor dusjsonen ledes videre til sluk.



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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](#)

Målt til 93 cm. Dagens krav er 100 cm under 10 meters fallhøyde.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Byttet dusjveggen
2024	Modernisering	Byttet platetopp
2023	Modernisering	Byttet kjøkkenvifte
2023	Modernisering	Byttet taklampe bad
2015	Modernisering	Byttet ventilasjonsaggregat (Faglært: Systemair)

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Adkomsten til loftet er i gangen med loftsluke. Konstruksjonen er utført med W-takstoler og undertak av sutakplater. Gulvet på loftet er belagt med rupanel for lagring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert et hull i undertaket i nærheten av pipe. Det ble foretatt fuktmåling i tilstøtende takstol og den viste tørre verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at hullet i undertaket utbedres fra utsiden for å opprettholde en mest mulig tett og hensiktsmessig konstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i kontrollert område på befaringstidspunktet.



Hull i undertaket

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Toppsving og løse utpåliggende sprosser.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



Datostempel 2006

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør i tre med frosted glass. Hvit malt balkongdør i tre 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dørhåndtaket på balkongdøren var tregt, og håndtaket på hovedytterdøren hadde noe slark.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

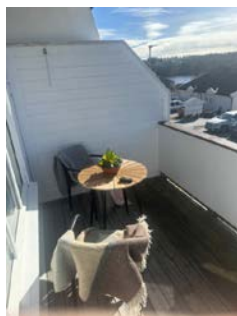
Avviket synes å skyldes låsekasse og håndtak. Justering eller utskifting vil være nødvendig.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt balkong med tredekke og tett rekkverk.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflatene består hovedsakelig av 3-stavs eikegulv, malte slette vegger og malt himling. Det er registrert enkelte merker og slitasje på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert oppsprekking i skjøter mellom plater i himling og på vegger. Dette kan ha oppstått mens bygget satt seg. På hovedsoverrommet er det også registrert et område med skrape- og slitasjemerker på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene vurderes å være av kosmetisk karakter og forventes ikke å gi videre skadeutvikling. Vegger og himling kan utbedres med sparkling og maling. Gulvet har skader som kan vurderes å slippe eller legge nytt gulv.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille består av byggplank i lettklinker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvet i gangen er målt til å ha en høydeforskjell over 13 mm på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har Schiedel elementpipe med sotluke/feieluke. Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Ikke aktivt ildsted, så ingen krav om ubrennbar plate ved sotluke ifølge MIB.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette, hvitmalt fyllingsdører fra Swedoor med eiketerskler. Slark i dørhåndtaket mellom soverom og bod.



VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har hvite fliser på vegg, og himling har malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Det er det observert gjenfugede skruehull etter tidligere monterte dusjdører.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Selv om hull er forseglest er membran brutt og medfører økt usikkerhet knyttet til overflatens tetthet.



Spiker i flisfuge og hull forseglest etter tidligere innfestning av dusjdører

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har fliser og elektriske varmekabler. Det er målt 35 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. Fall mot dusj er innenfor 1:100 som er dagens krav. Dusjsonen tilfredsstiller også 1:50 fall.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Det er registrert oppsprukne fuger i gulvflisene innenfor dusjsonen. Dusjløsningen er montert med sokkel som er fuget mot gulvet men det er laget åpning i fugen for vanngjennomtrengning. Dette medfører at vann som eventuelt kommer utenfor dusjsonen ledes videre til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med toalett, servantskap fra Foss Bad med nedfelt servant og krom armatur, speil og belysning, dusjvegger fra 2026, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har tilluft via spalte under dør og avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Avtrekket ble funksjonstestet med papirark ved befaring.

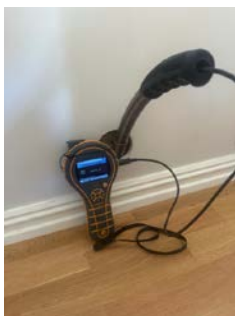


ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra stue for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal-kjøkken med hvitmalte, profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har U-utforming og åpen løsning mot stue. Det er integrert kjøll og frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøkkenventilator montert i overskap. Videre er kjøkkenet utstyrt med håndtak i matt krom og oppvaskbenk med to kummer. Platen som er satt bak vasken er ikke fastmontert, og det er risiko for at det samler seg smuss og vann.



Risikopunkt



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befaring.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system med vannledninger av plast. Anlegget er besiktiget i rørskap.



1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget er ikke kontrollert, men ut fra byggeår og normal byggeskikk for perioden vurderes avløpsrørene å være av plast.

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra Systemair.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



1 TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider fra OZO med kapasitet på 200 liter, plassert i bod. Bereideren er tilkoblet via støpsel, står på stabilt underlag, og rommet er utstyrt med sluk.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer. Kursene samsvarer med oppsatt 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.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Sluttkontrollskjema

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Anlegget er nyere enn 01.01.1999, og det foreligger erklæring om samsvar av alle utførte arbeider.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til usikker radonaktsomhetsgrad. Rekkverkshøyden er for lav ut ifra dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målt til 93 cm. Dagens krav er 100 cm under 10 meters fallhøyde.

Konsekvens/tiltak

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



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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

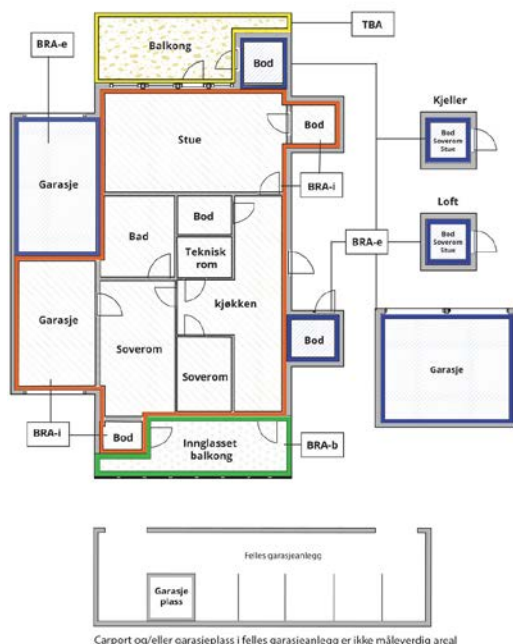
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71			71	7
SUM	71				7
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, bod, soverom 2, stue/kjøkken, gang, bad		

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

Felles garasjeanlegg med sportsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	1603		12	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Søndre Elvegata 6B

Hjemmelshaver

Borettslaget Vansjø Terrasse

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
989952722		Vansjø Boligbyggelag	Solli Terje

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Moss kommune, i et etablert område på Krapfoss. Beliggenheten vurderes som attraktiv, med nærhet til Vansjø og tilhørende friluftsliv- og aktivitetssoner. Området fremstår som opparbeidet og variert, med kort avstand til daglige servicetilbud, skoler, barnehager og kollektivtransport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei, med videre tilkomst via privat vei frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2021–2032 samt eldre reguleringsplan «Krapfoss – Søndre Elvegata 3, 7 og 8A» fra 20.03.2001. Området er i hovedsak regulert til boligformål, med tilhørende arealer for kjørevei, gangvei, felles avkjørsel, friområde og privat småbåthavn. Det fremgår også hensynssone for friluftsliv i deler av området.

Om tomten

Tomten utgjør 6 487 m² felles eiet areal. Arealet er opparbeidet med intern adkomst, parkeringsarealer, gangarealer og tilhørende uteområde.

Bygninger på eiendommen

Felles garasjeanlegg med sportsbod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Terje Solli

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2015
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Søndre Elvegata 6B

1597 Moss

3103-3/1603/0/12



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dusjvegger på bad grunnet skade. Nye festehull i vegg. Tettet de gamle med silikon (for bad). Gulv er ikke rørt. Kun silikon mellom ramme og gulv, som var gjort på original vegger.

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

♦ **Ja**

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

Membran, tettesjikt og sluk er fortsatt originalt fra bygget var nytt. Ikke rørt eller endret.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Byttet kjøkkenvifte 2023 (Utført av ufaglært)

Byttet komfyr plate topp 2024 (Utført av ufaglært)

Byttet ventilasjons aggregat 2015 (Utført av faglært)

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Systemair

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ventilasjons aggregat

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Systemair

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ventilasjonaggregat

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**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet lampe i tak på bad

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Driftskostnadene vil øke med 5 % fra og med 1. januar 2026
Vedlikehold av brygge vil øke 5 % fra og med 1. januar 2026
I tillegg kommer kostnader til boligselskapets felles lån.



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Vansjø Terrasse Borettslag tirsdag 23.09.2025 kl. 18:00 - Varnaveien 34.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 8

Fremlagte og godkjente fullmakter: 2

Totalt antall stemmeberettigede: 10

Fra Vansjø BBL møtte Gunnar Lie Gundersen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Gunnar Lie Gundersen

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Gunnar Lie Gundersen

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Annette Ewa Nordéen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Valg av styreleder

Styreleder har trukket seg fra vervet. Derfor må generalforsamlingen velge ny styreleder frem til 2027(suppleringsvalg)

Vedtak:

Annette Ewa Nordén ble valgt frem til våren 2026.

Trine Jespersen ble valgt som styremedlem frem til våren 2026.(suppleringsvalg for Annette Ewa Nordén)



Gunnar Lie Gundersen
Møteleder/sekretær



Annette Ewa Nordén
Protokollvitne

Vedtekter

for Borettslaget Vansjø Terrasse

tilknyttet

Vansjø boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31.05.06, revidert 25.03.14

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Borettslagets navn skal være "Borettslaget Vansjø Terrasse".

1-2 Formål

Borettslaget Vansjø Terrasse 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.

1-3 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) Borettslaget har 24 andeler, hvor hver andel gir eksklusiv leierett og leieplikt til en spesifisert leilighet. Hver andel er pålydende kr 5.000,00 og borettslagets totale andelskapital er således kr 120.000,-.

(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, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal f. 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

Det er ikke vedtektsfestet forkjøpsrett i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(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. Videre har en andelseier rett til å avskjerme det utomhusareale som han selv disponerer eksklusivt med hekk, beplantning eller lavt gjerde, dog skal det innhentes styrets samtykke før slike tiltak gjennomføres. Godkjenning kan bare nektes dersom styret har saklig grunn til dette.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å ha hund eller katt i borettslaget.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan med samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre for opp til tre år.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene
- 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 ektefeller eller slektning i rett opp- eller nedadstigende 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 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Det skal brukes samme farge på samtlige fasader. Dette for å skape et visuelt uttrykk som er mest mulig helhetlig i borettslaget. Styret har retningslinjer for fargevalg i borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og 2 andre medlemmer, i tillegg til ett varamedlem.

(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 langt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrets leders 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) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen som 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 beslutningsom er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

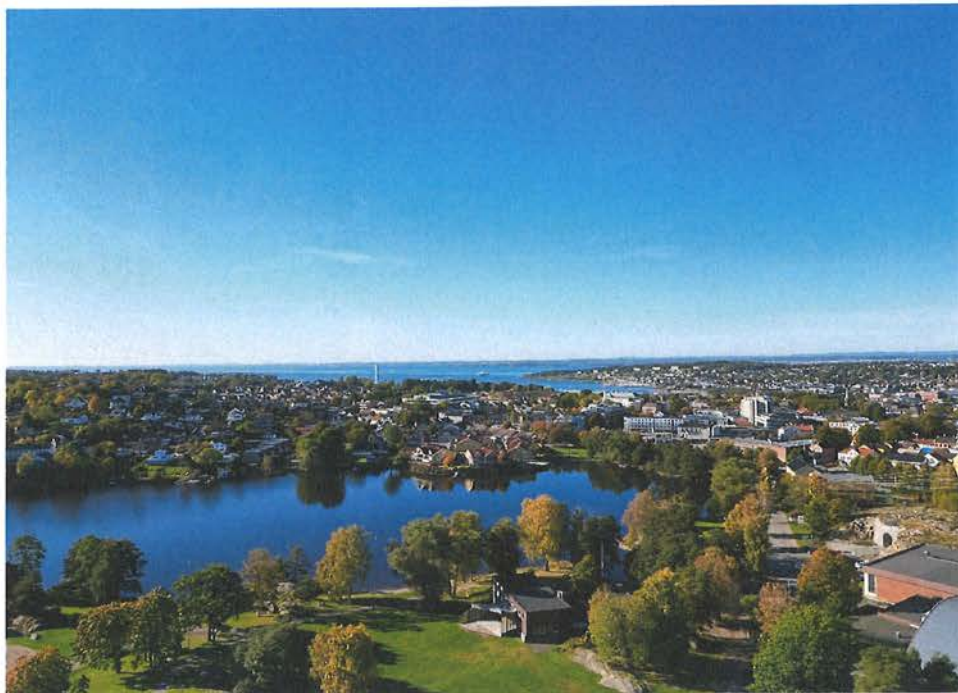
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, dog med de begrensninger som følger av borettslagsloven § 7-12.

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.



**Innkalling
til
Ordinær generalforsamling
i
Vansjø Terrasse Borettslag**

**Tirsdag 04.03.2025
Klokken: 17:00
Sted: Sentrumsblokken, Øreåsveien 14**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Vansjø Terrasse Borettslag

Dato: Tirsdag 04.03.2025

Klokken: 17:00

Sted: Sentrumsblokken, Øreåsveien 14

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 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Valg

- 5.1 Valg av styreleder for 2 år**
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år**
- 5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år**
- 5.4 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling**

Fullmakt

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

Moss, 18.02.2025

Vansjø Terrasse Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Vansjø Terrasse Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Victoria Janitz, Valgt fra 30.03.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Trine Jespersen, Valgt fra 30.03.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Annette Ewa Nordéen, Valgt fra 02.05.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 3 kvinner og ingen menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Morten Wilhelmsen, Valgt fra 02.05.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt torsdag 02.05.2024.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende

Styreleder, Victoria Janitz

Styremedlem, Trine Jespersen

Varamedlem, Morten Wilhelmsen

Andre komiteer

Styret har ingen andre komiteer.

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 10

Antall behandlede saker i perioden: 33

Andre møter som er avholdt

Styret har hatt jevnlig korrespondanse på messenger.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 989952722, og ligger i Moss kommune.

Vansjø Terrasse 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.

Vansjø Terrasse Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Vansjø Terrasse Borettslag forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Vansjø Terrasse Borettslag i 2024:

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

Antall andre personer i Vansjø Terrasse Borettslag som har mottatt lønn i 2024:

Lekeplass:

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

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

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

Siden generalforsamlingen torsdag 02.05.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Utarbeidelse og oppdatering av borettslagets vedlikeholdsplan.
- Diverse henvendelser/spørsmål/klager fra andelseiere
- Byttet ut gavlpynt på alle hus hvor dette var nødvendig, samt diverse vannbrett.
- Gjennomført dugnad
- Bestilt utbedring av sprekk i garasje. Gjennomføres primo 2025.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Vansjø Terrasse Borettslag i 2025:

- Utbedre sprekk ved garasjeport, utvendig
- Maling av vinduer, sprusser og bygningsmasse på ca. 1/3 av borettslaget
- Rens og vask av takrenner
- Utbedring av bed foran garasje.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Vansjø Terrasse Borettslag i 2025:

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- Anmodning om andelseiere til å bytte ut sine brannslukningsapparat ved behov, og tilbud om å frakte de gamle vekk.
- Påminnelse om skifte av batterier i røykvarslere

Økonomi

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

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

Styret i Vansjø Terrasse Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.01.2025

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.

Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	643 990	433 453
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	821 499	951 579
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-718 869	-741 042
B. Årets endring disponible midler	102 630	210 537
C. Disponible midler UB	746 620	643 990

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.

RESULTATREGNSKAP 2024 Vansjø Terrasse Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Felleskostnader		1 036 812	942 552	1 036 812	1 192 359
Innkrevde kapitalkostnader/renter		1 407 268	1 393 379	1 074 751	952 191
Andre driftsinntekter	1	30 742	35 512	0	0
SUM INNEKTER		2 474 821	2 371 443	2 111 563	2 144 550
KOSTNADER					
Styrehonorar		80 000	70 000	70 000	80 000
Arbeidsgiveravgift		11 280	9 870	9 870	11 280
Strøm		62 340	65 281	72 500	72 500
Vedlikehold bygg		74 099	23 617	200 000	450 000
Vedlikehold VVS		2 565	5 452	2 000	2 000
Vedlikehold elektro		0	0	2 000	2 000
Vedlikehold utvendig anlegg		40 193	12 134	30 000	50 000
Revisjonshonorar	0	12 000	13 000	14 000	14 000
Forretningsførerhonorar		66 438	63 276	66 500	69 095
Andre konsulenttenester		0	5 087	0	0
Årsavgift TV/Internett		167 658	161 719	167 500	172 100
Kontingent boligbyggelag		7 200	7 200	7 200	7 200
Forsikringer		110 247	97 909	119 500	136 600
Kommunale avgifter		357 927	254 092	328 000	389 560
Andre driftskostnader		9 294	8 674	15 000	15 474
SUM KOSTNADER		1 001 241	797 310	1 104 070	1 471 809
DRIFTSRESULTAT		1 473 580	1 574 133	1 007 493	672 741
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		31 973	19 938	12 000	21 450
Rentekostnader		694 465	651 327	746 400	627 220
Utbytte Gjensidige		10 411	8 835	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-652 081	-622 554	-734 400	-605 770
ÅRSRESULTAT		821 499	951 579	273 093	66 971
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		821 499	951 579	273 093	66 971
SUM OVERFØRINGER		821 499	951 579	273 093	66 971

BALANSE 2024 Vansjø Terrasse Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	3	49 390 000	49 390 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		49 390 000	49 390 000
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		6 386	19 207
Andre fordringer		169 099	149 499
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		720 293	633 343
Bank Båtplasser		20 866	20 185
SUM OMLØPSMIDLER		916 645	822 232
SUM EIENDELER		50 306 645	50 212 232

BALANSE 2024 Vansjø Terrasse Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		120 000	120 000
Annen egenkapital		9 862 712	9 862 712
Årets resultat		821 499	0
SUM EGENKAPITAL		10 804 211	9 982 712
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	9 836 453	11 477 572
Andelseiernes IN ordning av fls.lån	4	14 714 955	13 792 706
Borettsinnskudd	2	14 781 000	14 781 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 332 409	40 051 278
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 749	20 762
Leverandørgjeld		153 276	157 480
SUM KORTSIKTIG GJELD		170 025	178 242
SUM GJELD		39 502 433	40 229 520
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 306 645	50 212 232
Pantestillelser		39 332 409	40 051 278

Moss 31.12.24

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Victoria Janitz
Styreleder

Annette Ewa Nordéen
Styremedlem

Trine Jespersen
Styremedlem

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre drifts inntekter

	2024	2023
3285 EL-BIL LADING	24 742	23 512
3299 Bryggeleie	6 000	12 000
Sum	-30 742	-35 512

Note 2 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETT SINNSKUDD	14 781 000	14 781 000
Sum	-14 781 000	-14 781 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 2006	49 390 000
Bokført verdi pr. 31.12	49 390 000

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

Note 4 - IN-ordning

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjestående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Tidligere har man kun vist reell lånesaldo i noten langsiktig gjeld. IN lån føres etter gjeldsmetoden, slik at innbetaling blir synliggjort under noten langsiktig gjeld. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen.

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	61188155749
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	6.15 %
Beregnet innfridd:	28.12.2042
Opprinnelig lånebeløp:	34 489 000
Lånesaldo 01.01:	11 477 572
Avdrag i perioden:	1 641 119
Lånesaldo 31.12:	9 836 453
Andelssaldo 01.01:	13 792 706
Innbetalt IN i perioden:	1 327 802
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	405 552
Andelssaldo 31.12:	14 714 955
Sum pantegjeld for lån:	24 551 409

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188155749	1	1 278 978	1 278 978
	2	1 229 149	2 458 298
	4	921 861	3 687 444
	2	872 031	1 744 062
	1	441 740	441 740
	1	225 931	225 931

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

Resultat og balanse med noter for Vansjø Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vansjø Terrasse Borettslag

Styreleder	Victoria Janitz (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Annette Ewa Nordéen (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Trine Jespersen (sign.)	09.02.2025



Til generalforsamlingen i Vansjø Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 17. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-02-17 15:50

This document package contains:

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



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



Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Tirsdag
04.03.2025.

Moss, den _____

(andelseiers underskrift)



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

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

Vedtekter for

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr. 995 981 378

- Vedtatt på stiftelsesmøte den 1. juni 2010.
- Revidert på generalforsamlingen 15.06.2011
- Revidert på generalforsamlingen 14.05.2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

VANSJØ BOLIGBYGGELAG er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag og boligsameier, og å forvalte boliger for andelseierne.

I tillegg har boligbyggelaget til formål å:

- framforhandle fordeler på vegne av andelseierne
- forestå oppføring og forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
- eie boliger som skal leies ut, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar.
- drive virksomhet av betydning for andelseierne i boligbyggelaget, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar
- foreta forvaltning og investering av boligbyggelagets kapital
- drive eiendomsmegling
- drive regnskapsførsel for selskaper og foreninger

1-2 Forretningskontor

Boligbyggelaget har forretningskontor i Moss kommune

Boligbyggelaget er medlem i A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 350,-.

(2) Andelseierne har ikke personlig ansvar for boligbyggelagets forpliktelser.

(3) Boligbyggelaget skal alltid være åpent for nye andelseiere. Alle andeler gir like rettigheter og plikter så langt som annet følger av loven. Søknad om å bli andelseier skal være skriftlig.

(4) Styret kan nekte søkeren å bli andelseier når det foreligger saklig grunn til det. Avslår styret en søknad om å bli andelseier, skal søkeren underrettes om grunnen til avslaget og at han kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling.

(5) Med de unntak som følger av punkt 2-1 (6) kan hver andelseier bare eie en andel i boligbyggelaget. Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag må samtlige sameiere eie en andel i boligbyggelaget.

(6) Juridiske personer kan være andelseiere i boligbyggelaget. Juridiske personer må eie minst like mange andeler i boligbyggelaget som de eier andeler i tilknyttede borettslag.

(7) Andelseierne skal betale årskontingent. Årskontingenten fastsettes av generalforsamlingen.

(8) Fra 1.januar 2014 kan det tegnes juniormedlemskap for personer under 18 år. Andel som juniormedlem tegnes ved betaling av andelskapital. Juniormedlem betaler ikke medlemskontingent før det året medlemmet fyller 18 år, og da for hele kalenderåret. Juniormedlemskap kan ikke overføres før medlemmet har fylt 18 år. For øvrig har juniormedlemmet samme rettigheter som for øvrige andelseiere.

2-2 Overføring av andel

(1) En andel kan ikke overføres til andre uten boligbyggelagets samtykke.

(2) Samtykke kreves ikke når en andel er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving, til søsken eller til noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

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

(4) Har en andelseier også andel i et borettslag tilknyttet boligbyggelaget, kan andelen i boligbyggelaget bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

(5) Ved eierskifte skal den nye andelseieren straks sende melding til boligbyggelaget, selv om samtykke ikke er nødvendig.

(6) Hvilke rettigheter som følger andelen ved overføring, herunder ansiennitet, framgår av regler fastsatt av boligbyggelagets generalforsamling og eventuelle utfyllende regler fastsatt av styret.

2-3 Utmelding - utelukking

(1) En andelseier kan melde seg ut av boligbyggelaget. Dette gjelder ikke andelseier som har bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget. Utmelding skal skje skriftlig.

(2) Styret kan vedta å utelukke en andelseier etter reglene i boligbyggelagslovens § 4-5.

(3) Andelseier som melder seg ut av boligbyggelaget eller blir utelukket, har ikke krav på å få tilbake andelsbeløpet eller årskontingenten.

2-4 Tildeling av boliger

(1) Boligbyggelaget foretar tildeling av nye boliger på bakgrunn av de regler generalforsamlingen har fastsatt om ansiennitet. Når boligbyggelaget peker ut medlem som skal gjøre forkjøpsrett gjeldende til andel eller bolig eller på annen måte fordeler boliger, skjer dette på grunnlag av den ansiennitet de andelseiere har som er interessert i vedkommende bolig.

(2) Andelseier som bor i bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget, må ved overtakelse av ny eller brukt bolig overlate sin tidligere bolig til den andelseieren vedkommende borettslag eller boligbyggelag utpeker.

2-5 Felles ansiennitet

(1) Andelseierne i de boligbyggelag som til enhver tid er med i ordningen med felles ansiennitet får i konkurranse med andelseiere i Vansjø Boligbyggelag ikke regnet ansiennitet lenger tilbake enn 01.01.2003.

(2) Andelseiere med ansiennitet i Vansjø Boligbyggelag fra før 01.01.2003 beholder sin ansiennitet i Vansjø Boligbyggelag og får rett til å benytte sin ansiennitet i de boligbyggelagene som er med i ordningen med felles ansiennitet regnet fra 01.01.2003. Andelseiere som melder seg inn etter 01.01.2003 får felles ansiennitet regnet fra innmeldingsdato.

3. Styret og dets vedtak

3-1 Styret

(1) Boligbyggelaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 6 – 12 andre medlemmer med 4 – 7 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Flertallet av de ansatte kan kreve at ett av styremedlemmene, samt ett av varamedlemmene skal velges av og blant de ansatte. Dersom boligbyggelaget har mer enn 30 ansatte kan de ansatte også kreve å få velge en observatør med varamedlem til styret.

3-2 Styrets oppgaver

(1) Forvaltningen av boligbyggelaget hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal også føre tilsyn med den daglige ledelse og boligbyggelagets virksomhet for øvrig og ellers utføre de oppgaver som følger av lov, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

3-3 Styrets vedtak

(1) Styret skal behandle saker i møte med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som kan behandles uten møte. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve møtebehandling. Årsregnskap og årsmelding skal behandles i møte.

(2) Styret kan treffe beslutning når mer enn en halvpart av medlemmene er til stede eller deltar i saksbehandlingen. For at styret skal kunne treffe en beslutning, kreves det flertall blant de fremmøtte, likevel slik at mer enn en tredjepart av samtlige styremedlemmer må stemme for beslutningen.

3-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styret kan gi styremedlemmer, daglig leder eller navngitte ansatte rett til å tegne firmaet.

4. Generalforsamlingen

4-1 Myndighet

(1) Den øverste myndigheten i boligbyggelaget utøves av generalforsamlingen.

4-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling holdes hvert år før 1 juli.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tjuedel av andelseierne krever det skriftlig og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er framsatt.

4-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles av styret.

(2) Innkalling til generalforsamling skjer ved skriftlig innkalling til de delegerte. Innkallingen må være kommet fram senest en uke før generalforsamlingen. I innkallingen skal de saker som skal behandles være klart angitt.

(3) En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt til styret innen 1. april.

4-4 Delegerte

(1) Andelseierne skal være representert på generalforsamlingen ved delegerte.

(2) De delegerte velges av og blant andelseierne etter følgende regler:

- Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver fylte 50. andelseiere, dog minst en.

- Øvrige andelseiere velger en delegert for hver fylte 50. andelseiere regnet etter tallet på andelseiere ved siste årsskifte. Boligbyggelagets styre innkaller disse andelseierne til møte hvor valget av delegerte blir foretatt. Innkalling skjer ved kunngjøring i minst en avis med et varsel på minst 1 uke.

Valg av delegerte holdes før ordinær generalforsamling og gjelder til neste valg.

4-5 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding og årsregnskap
- Valg av leder, medlemmer og varamedlemmer til styret
- Valg av valgkomite som skal ha 5 medlemmer med 3 varamedlemmer hvorav styret oppnevner ett medlem med varamedlem. Medlemmer og varamedlemmer til valgkomiteen skal velges både blant medlemmer som bor i tilknyttede borettslag og de øvrige medlemmene i boligbyggelaget
- Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
- Eventuelt valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

(2) Ekstraordinær generalforsamling

På ekstraordinær generalforsamling behandles de sakene som er nevnt i innkallingen.

4-6 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen velger møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll for generalforsamlingen. Vedtak på generalforsamlingen skal tas inn i protokollen sammen med opplysninger om stemmetall. Liste over de som har møtt skal legges ved protokollen.

4-7 Stemmerett og avstemning

(1) Hver delegert har en stemme på generalforsamlingen. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene krever alle vedtak mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett. De delegerte kan ikke møte med fullmektig.

(2) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmeliikhet ved valg avgjøres ved loddtrekning.

5. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

5-1 Inhabilitet

(1) Ingen kan selv eller ved fullmektig, som fullmektig eller som delegert delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor boligbyggelaget, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom andelseieren, fullmektigen eller den delegerte har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot boligbyggelagets.

(2) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

5-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, ansatte og daglig leder i boligbyggelaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

5-3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

(2) Styret og andre som etter boligbyggelagslovens §§ 6-27 til 6-29 representerer boligbyggelaget, må ikke foreta noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

6. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

6-1 Vedtektsendringer

Generalforsamlingen kan vedta å endre vedtektene med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

6-2 Forholdet til boligbyggelagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om boligbyggelag av 06.06.2003 nr 38.

Medlemmenes rettigheter og plikter i

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr.995 981 378

Fastsatt ved stiftelsen av laget 01.06.2010

1.Hvem kan bli medlem i boligbyggelaget?

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

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

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

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

Medlemmene plikter å gi boligbyggelaget melding om adresseendringer.

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

2. Overføring av medlemskap

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Utmelding og utelukking

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

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

4 Regler om ansiennitetsberegning

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

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

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

5 Regler for årskontingent

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

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

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

6 Tildeling og salg av nye boliger

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

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

7 Forkjøpsrett ved salg av brukte boliger

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

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

Aktiv Moss AS

16/3-26

AD. DERES REF: 1114260030 - SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: **12** i borettslaget **Vansjø Terrasse** tilknyttet leilighet: **Søndre Elvegate 6 B**
Andelseier(e): **Terje Solli**.
Borettslagets organisasjonsnummer: **989 952 722**.
Byggeår: **2006**. Gnr:**3**. Bnr:**1603** i Moss kommune

Vi har mottatt melding om at De har fått i oppdrag å selge ovennevnte andel. I den forbindelse kan vi opplyse følgende:

Panteheftelser etc.

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

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

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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

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

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

Fellesobligasjon og forsikring.

Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettslagnskuddslåne er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:82397752 .**

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 1.651,-, utgifter kr 54.490,- og annen formue: kr 29.803,-. Gjeld pr d.d. er på kr 890.077,-. Opprinnelig innskudd kr: 555.000,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 16/3 kr 23.704.928,-.

Merk: Borettslagets generalforsamling eller styre kan nylig ha **fattet vedtak** om opptak av nytt lån, hvilket vil medføre høyere andel av fellesgjeld, som ikke er iverksatt pr d.d. eller registrert hos Vansjø BBL. **Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte opptak av nye lån, ikke er opplyst i dette meglerbrev.**

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr **11.022,-**, hvorav kr 4.248,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: **ikke kjent.**

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

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

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

Evt. restanser felleskostnader: kr 0,-.

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

- ☒ Annuitetslån
☐ Serielån

Rente Pt.: 5,65 %. Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 6.774,-, hvorav renter utgjør kr.4.134,- og avdrag utgjør kr.2.640,-.

Lånets løpetid: **2042.**

Lånenr. 61188155749. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

- ☐ Det kan opplyses at borettslaget ikke har IN-ordning
☒ Det kan opplyses at borettslaget har IN-ordning
☐ Denne andel har foretatt individuell nedbetaling på fellesgjelden med kr.
☒ Denne andel har ikke foretatt individuell nedbetaling på fellesgjelden.

For borettslaget med IN-ordning opplyses det at det er faste terminer for nedbetaling av fellesgjeld. Boligbyggelaget bør kontaktes for informasjon om hva terminer som gjelder ved nedbetaling.

Forkjøpsrett.

De øvrige andelseiere i borettslaget og dernest øvrige medlemmer av boligbyggelaget har IKKE forkjøpsrett til andelen.

Styrets godkjenning.

☒ Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre, og søknad om godkjenning av ny andelseier skal oversendes Vansjø BBL sammen med melding om eierskifte.

☐ Kjøper skal ikke godkjennes av borettslagets styre, men melding om eierskifte må oversendes Vansjø BBL.

Boligbyggelagets gebyr i forbindelse med overdragelsen er p.t. for denne type overdragelse kr 5.995,- (inkl.moms)

Lov om Borettslag, vedtekter og ordensregler.

Det kan opplyses at det i tilknyttede borettslag er boplikt for alle andelseiere.

Borettslagsloven §5-2 sier «Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel» Unntak er ved arv.

Ved utleie av bolig i tilknyttet borettslag er hovedregelen at boligen ikke kan leies ut før andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Styret skal alltid godkjenne utleie. For nærmere regler om utleie se borettslagets vedtekter, og som vedlegges. Det vises også til borettslagets ordensregler om husdyrhold, og som vedlegges.

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.
Borettslagets styreleder er for tiden Annette Ewa Nordén.

Epost styret: vansjoterrasse.brl@mittvbbl.no

Garasje

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

Medlemskap i Vansjø Boligbyggelag.

☒ For å bli andelseier er kjøper(e) av leiligheten forpliktet til å tegne medlemskap i Vansjø BBL. **Kjøper(e) må være innmeldt før overtakelsen.**

☐ Kjøper(e) er ikke forpliktet til å tegne medlemskap i Vansjø BBL.

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

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	Søndre Elvegata 6B	H0201	3/1603/0/12	74	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLLI TERJE 300557*****	Eiendomsrett 1/1	Eikelia 13 1519	Bosatt

Vegadresse: Søndre Elvegata 6 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1597 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	901 Krapfoss 1	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	4 Krapfoss		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
12	24752623		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	12.07.2006

12: Bygning 24752623: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Midlertidig brukstillatelse 12.07.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	290
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	290
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.10.2005	05.09.2006
Igangsettingstillatelse	01.11.2005	15.01.2010
Midlertidig brukstillatelse	12.07.2006	15.01.2010

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	149	0	149	0	0	0
H01	2	141	0	141	0	0	0

Borettslag

Navn	BORETTSLAGET VANSJØ TERRASSE	Org.nr	989952722
Adresse	Varnaveien 34, 1523 MOSS	Ant. andeler	0

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	3/1603/0/3	0	
Seksjon	3/1603/0/6	0	
Seksjon	3/1603/0/14	0	
Seksjon	3/1603/0/20	0	
Seksjon	3/1603/0/23	0	
Seksjon	3/1603/0/12	0	
Seksjon	3/1603/0/15	0	
Seksjon	3/1603/0/9	0	
Seksjon	3/1603/0/13	0	
Seksjon	3/1603/0/7	0	
Seksjon	3/1603/0/2	0	
Seksjon	3/1603/0/5	0	
Seksjon	3/1603/0/19	0	
Seksjon	3/1603/0/22	0	
Seksjon	3/1603/0/18	0	
Seksjon	3/1603/0/1	0	
Seksjon	3/1603/0/4	0	
Seksjon	3/1603/0/8	0	
Seksjon	3/1603/0/24	0	
Seksjon	3/1603/0/21	0	
Seksjon	3/1603/0/10	0	
Seksjon	3/1603/0/17	0	
Seksjon	3/1603/0/16	0	
Seksjon	3/1603/0/11	0	



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 13.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	1603	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Søndre Elvegata 6B, 1597 MOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Andelen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 13.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	1603	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Søndre Elvegata 6B, 1597 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	- 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	5 721 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv	
	KPHensynsonenavn	H530	
Delarealer	Delareal	6 034 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	Bolig	

Delareal 453 m²
Arealbruk Friområde,Nåværende
Områdenavn F

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

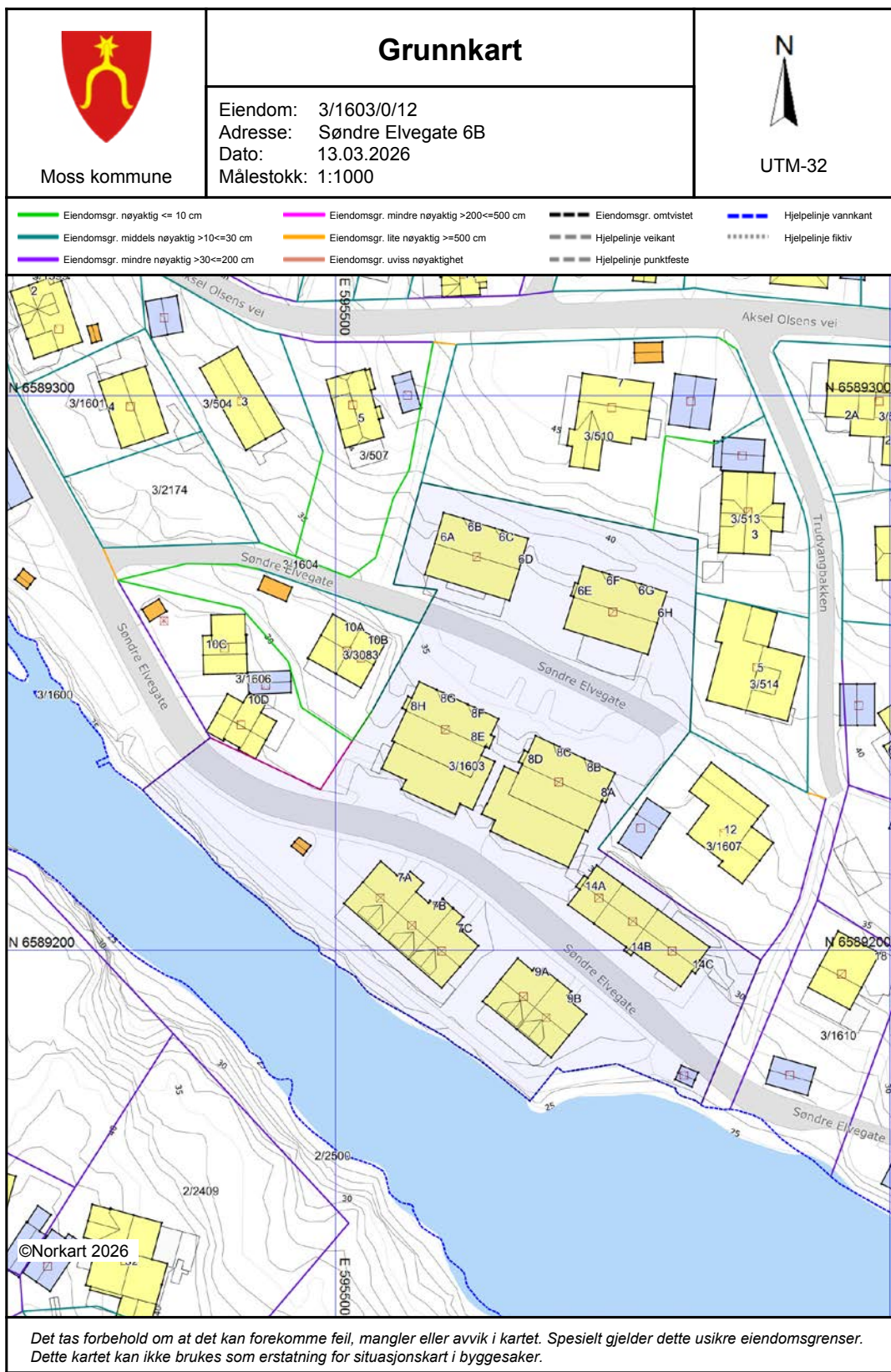
Id	281
Navn	KRAPFOSS - SØNDRE ELVEGATE 3, 7, OG 8A
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.03.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/99/best281.pdf
Delarealer	Delareal 169 m ² Formål Offentlig friområde Feltnavn F1
	Delareal 329 m ² Formål Gangvei
	Delareal 9 m ² Formål Privat småbåthavn
	Delareal 248 m ² Formål Offentlig friområde Feltnavn F2
	Delareal 1 021 m ² Formål Boliger Feltnavn B2
	Delareal 259 m ² Formål Felles avkjørsel
	Delareal 1 336 m ² Formål Boliger Feltnavn B4
	Delareal 2 289 m ² Formål Boliger Feltnavn B3
	Delareal 780 m ² Formål Kjørevei



Vegstatuskart for eiendom 3103 - 3/1603//



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

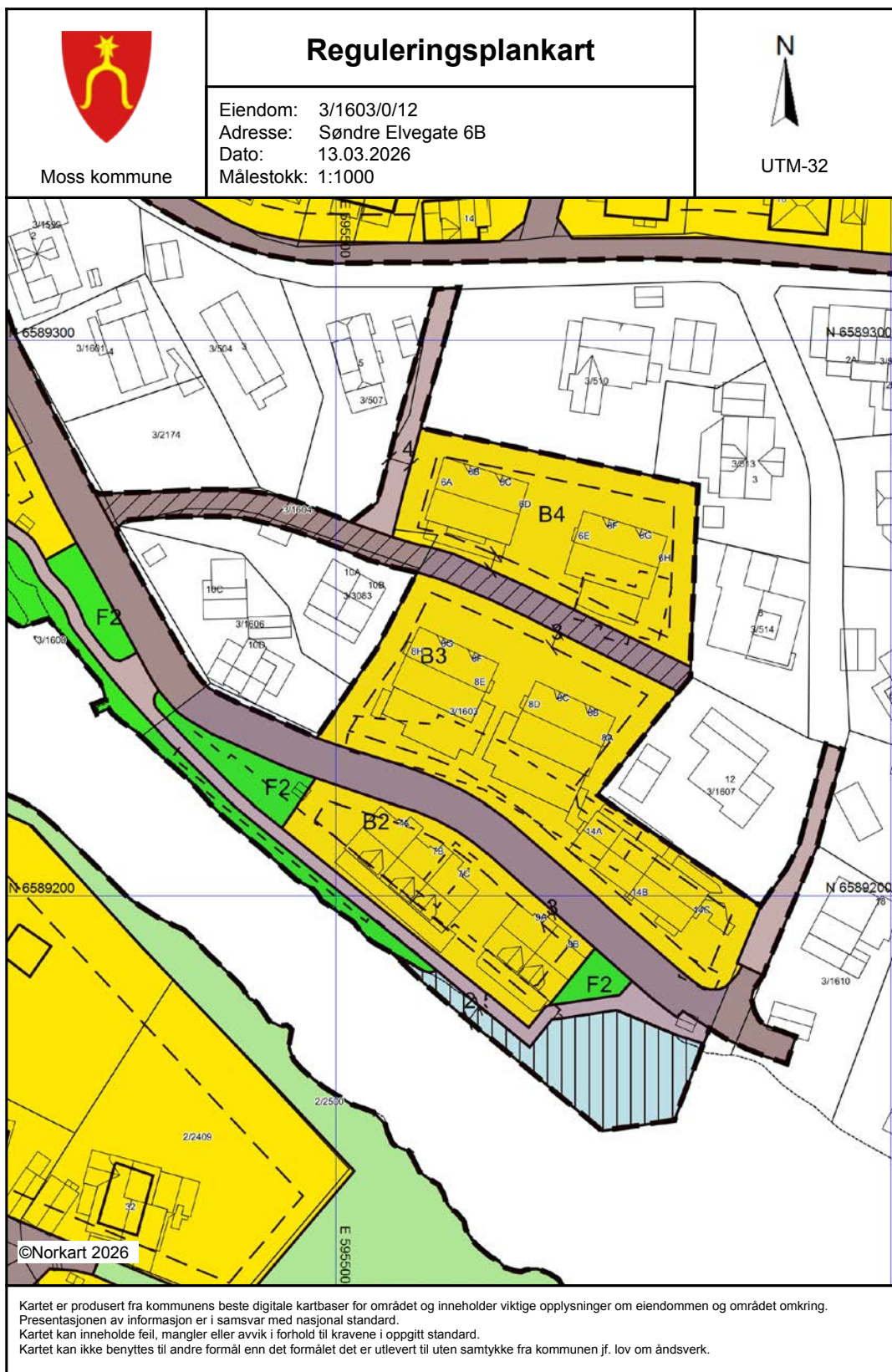




Oversiktskart for eiendom 3103 - 3/1603//



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.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg

 Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Friområder

 Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Privat småbåthavn (sjø)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



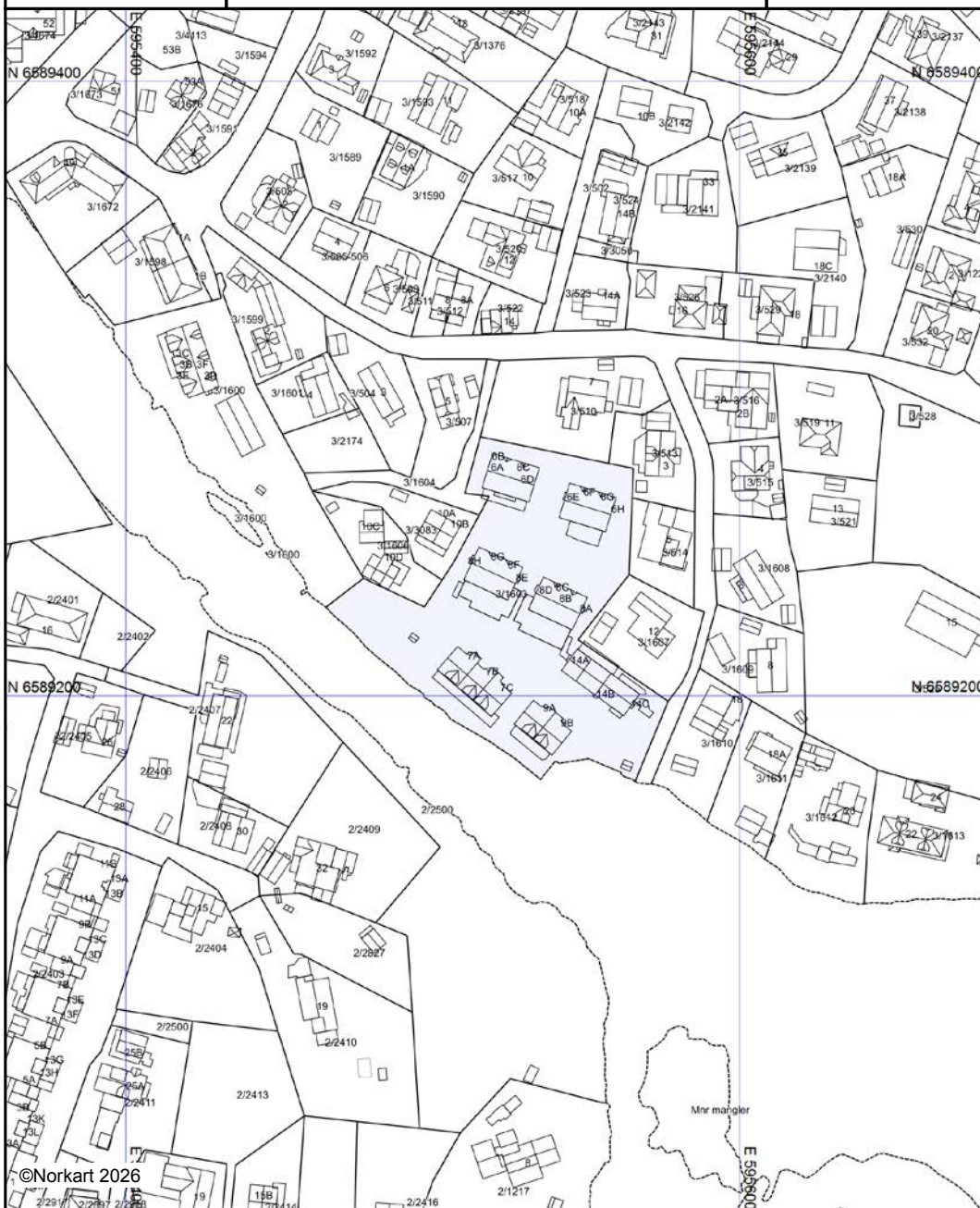
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3/1603/0/12
Adresse: Søndre Elvegata 6B
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:2000

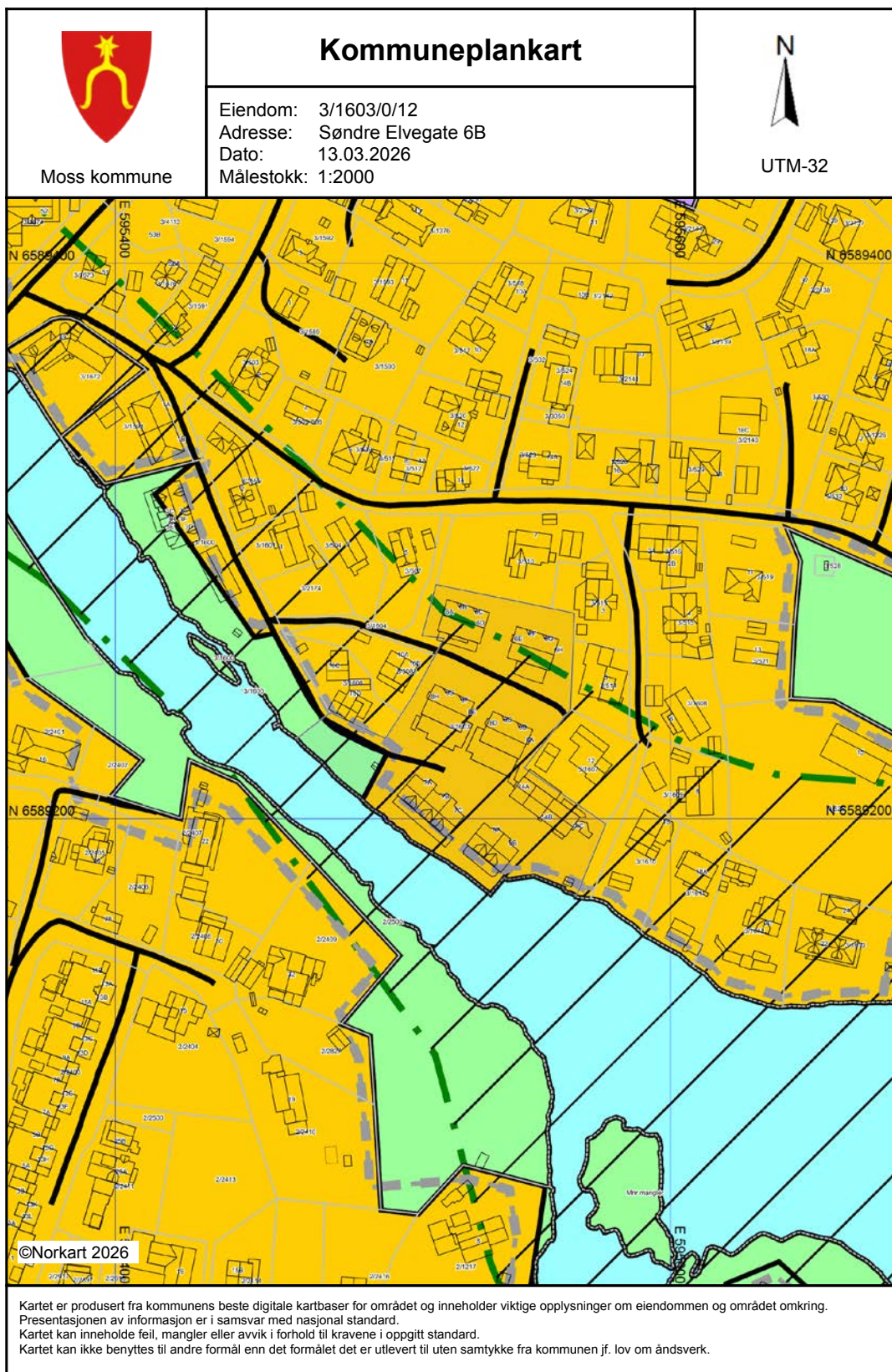


UTM-32



©Norkart 2026

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



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Angitthensyngrense
-  Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende

Bestemmelser og retningslinjer

til Kommuneplanens arealdel 2021-2032

BESTEMMELSER

VIRKNING AV PLANEN

1 PLANENS VIRKEOMRÅDE

1.1

Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Moss kommune, som vist på plankart Kommuneplanens arealdel 2021-2032 vedtatt 23.03.2021.

1.2 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE KOMMUNEDELPLANER

Følgende kommunedelplaner skal fortsatt gjelde foran kommuneplan:

- Kommunedelplan for sentrum, vedtatt 2015, med unntak av bestemmelse om kvartalslekeplass, støy og til hensynssone faresone skred.

1.3 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE REGULERINGSPLANER

Reguleringsplaner i vedlegg I skal fortsatt gjelde foran kommuneplan, med følgende unntak:

- Kommuneplanens bestemmelser om overvann gjelder foran reguleringsplaner.
- Kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 2013.

GENERELLE BESTEMMELSER

2 KRAV OM PLANLEGGING (PBL §§11-9, 11-10 OG 12-1)

2.1 PLANKRAV

Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

2.2 UNNTAK FRA PLANKRAVET

Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

2.2.1. Bebyggelse og anlegg og sentrumsformål

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

2.2.2 Eksisterende boligområde

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

Sammenføyning av bruksenheter.

Bruksendring fra tilleggsdelsdel til hoveddel.

Unntakene nedenfor gjelder kun der det er egnet gangforbindelse til skole eller tilgang til skoleskyss, tilgang til offentlig vann og avløp og tiltaket ikke kommer i konflikt med jordverninteresser, friluftsimteresser, miljøverninteresser, kulturminner og kulturminneområder, verdifullt kulturlandskap eller trafiksikkerhetshensyn.

Bruksendring fra fritidsbolig til bolig.

Oppdeling av bruksenhet i bolig, inntil to nye bruksenheter.

Oppføring av bolig inntil to bruksheter samt opprettelse av ny grunneiendom til samme formål.

2.2.3.Fremtidig boligområde

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

2.2.4.Fritidsbebyggelse

Bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsbolig.

2.2.5. LNF

Bygningsmessige tiltak på landbrukseiendom i tråd med arealformålet.

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av uthus, garasje og lignende på bebygd boligeiendom.

Bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsbolig.

Tilbakeføring av eksisterende jernbane til jordbruksareal.

Nettstasjoner

2.2.6. Grønnstruktur

Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med formålet.

2.2.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Navigasjonsinstallasjoner

3 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9 NR.2)

Forholdet til utbyggingsavtale skal avklares i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende forutsigbarhetsvedtak i Kommunestyret om utbyggingsavtaler.

4 KRAV TIL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-9 NR.3)

4.1. FJERNVARME

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal nye byggeområder tilrettelegges for forsyning av og knyttes til vannbåren varme.

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal nye bygninger som oppføres eller eksisterende bygninger hvor det foretas hovedombygging, tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De som har tilknytningsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov ved fjernvarme.

Rene lagerbygg og parkeringshus er unntatt fra tilknytningsplikten. Nye eneboliger er unntatt krav om tilknytningsplikt.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

4.2 VEIER, GATELYS, EL-FORSYNING MM

Ved regulering av nye gate- og veianlegg skal det sikres god og trafiksikker fremkommelighet for gående, syklende og kollektivtransport. Anlegg i sentrum, områdesentra og lokalsentra skal ha høy estetisk og materiell kvalitet.

Gatelysanlegg, elforsyningsanlegg og annen teknisk infrastruktur som for eksempel bredbåndsanlegg skal utformes med tanke på god estetikk og minimering av visuell forøpling. Slike anlegg skal legges i bakken. Det stilles krav om at det alltid etableres gatelys på private veier, og at disse bør bygges ihht kommunens til enhver tid gjeldende belysningsnorm.

Vann- og avløpsanlegg skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm (pbl §18-1,2 ledd).

Veier og gatelys som skal vurderes overtatt av kommunen skal bygges ihht kommunens til enhver tid gjeldende norm.

Samlokalisering av master

Oppføring av nye master for telekommunikasjon og liknende skal ikke skje der det er etablert master med kapasitet som kan dekke behovet for ny mast.

4.3 AVFALLSHÅNTERING

Avfallshåndtering må etableres gjennom rasjonelle løsninger som ikke skaper visuell forøpling. Form, farge og plassering er avgjørende for resultatet. I sentrumsområder og innenfor større ny byggeområder skal utgangspunktet være fellesløsninger i form av nedgravd løsninger eller avfallssug.

4.4 OVERVANN

Det skal avsettes tilstrekkelige arealer til overvannshåndtering og vegetasjon. I bebygde områder skal overvann i størst mulig grad tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden.

Vannet skal gjøres synlig og tilgjengelig i bebygde områder/byområder, og reetablering/åpning av lukkede vannveier skal prioriteres. Gjenåpning skal alltid vurderes ved byfornyning eller når bebyggelse skal endres vesentlig. Ved all ny utbygging skal åpne og naturbaserte løsninger så vidt mulig benyttes og prinsipper for lokal overvannsdisponering (LOD), som beskrevet i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm, følges. Hvis det velges andre løsninger enn naturbaserte løsninger skal det begrunnes hvorfor dette er valgt bort.

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. Kommunen kan kreve at det fastsettes blågrønn faktor i reguleringsplaner.

Gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak. Prinsippene i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm skal legges til grunn, med unntak av klimapåslag på dimensjonering av rør som skal være minst 1,5. (Høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn) Det skal dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

4.5 TILKNYTNINGSPLIKT OFFENTLIG VANN OG AVLØP (PBL § 30-6)

Tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløp i PBL § i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd gjelder for fritidsbebyggelse, med unntak av Jeløy.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 11-9, PUNKT 4)

I fremtidige byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som vei, gang- og sykkelvei, vann-, avløps- og elektrisitetsforsyning, grønnstruktur, lekeplass, uteoppholdsareal, busslomme/bussholdeplass, støyforebyggende tiltak og nødvendige samfunnstjenester som skoletilbud er etablert. Kommunen vil benytte seg av utbyggingsavtaler med grunneiere og utbyggere for å formalisere forholdene rundt dette.

Det skal spesielt dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsanlegg før utbygging av transformasjonsområdene langs Osloveien.

Framtidig boligområde på Eskelund, gbnr 110/3, 110/4, 111/3 og 111/17 skal ikke tas i bruk, herunder reguleres, før boligområder innenfor områdeplan for Gatu, Vårli, Solhøy er ferdig utbygd og bygging av eventuell toghensetting på Gon er igangsatt.

6. LOKALISERING AV VAREHANDEL (PBL § 11-9, PUNKT 5)

6.1. GENERELT FOR HANDEL

Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, tillates kun i Moss sentrum, avgrenset av sentrumsformålet i kommunedelplan for sentrum. Utenfor Moss sentrum kan det tilrettelegges for handel som dekker det lokale behovet. Unntatt fra denne bestemmelsen er avlastningsområder for handel med plasskrevende varer.

6.2. AVLASTNINGSOMRÅDE PÅ HØYDA OG ÅRVOLL

Avlastningsområde for handel er avmerket i kart med bestemmelsesgrense. Dette området skal benyttes til handel med plasskrevende varer. Dette omfatter trelast/ byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/ motorkjøretøy, hvitevarer og møbler. Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.

Områder og bygninger for handelsvirksomhet skal ta hensyn til gående og syklende, og utformes på en estetisk tiltalende måte i samsvar med fylkeskommunens veileder for estetikk.

7 LOKALISERING AV ARBEIDSPLASSE (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Arbeidsplasser og virksomheter skal lokaliseres etter ABC-prinsippet*, og gis en hensiktsmessig lokalisering med tanke på funksjon, transport- og arealbehov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelser. Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og eller besøksintensive virksomheter skal legges til Moss sentrum. Offentlige arbeidsplasser kan lokaliseres i områdesentrene når de skal dekke et lokalt behov. Planbestemmelsen skal ikke hindre stedbundet plassering av lokale forsamlingshus, idrettsbaner, idrettshaller m.m.

ABC prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser:

Hensikten med ABC-prinsippet er at lokalisering av næringsvirksomhet skal gi mindre bilbruk, gi et bedre tettstedsmiljø og sikre god adkomst til næringsvirksomheter. Næringsområder klassifiseres som A-, B- eller C-områder.

A-områder: God tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som skal lokaliseres til A-områder er kontorbedrifter med mange ansatte og/- eller besøkende. Videre virksomheter med mange kunder/besøkende som handel, helsetjenester og andre offentlige/private tjenestetilbud.

B-områder: Ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har god tilgang til hovedveinettet, også tilknytning til med kollektiv og sykkel. Ikke like høy intensitet i arbeidsplasser og besøkende som A-lokalisering. Lettere industri, for eksempel transportbedrifter og næringer knyttet til bygg og anlegg.

C-områder: Ligger på avstand fra tettstedene. God tilkobling til hovedveinettet, godsterminal eller havn. Dette er områder for plasskrevende virksomheter og tyngre industri. Her kan det lokaliseres virksomheter som ville vært til sjenanse for omgivelsene i mer tettbygde områder.

8 BYGGEFORBUD LANGS SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-9, PUNKT 6)

8.1 SJØ

Innenfor byggegrense langs sjø kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Innenfor byggegrense langs sjø kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Unntatt fra dette forbudet er fasadeendringer samt fradeling ved innløsning av bebyggelse festetomt etter tomtefestelova.

8.2 VASSDRAG

Innenfor byggegrense langs vassdrag kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Det skal ikke tilføres ikke-stedegne masser eller gjøres inngrep som endrer naturens preg langs eller i vassdrag.

Kantvegetasjon langs Vansjø skal bevares i en bredde på minst 15 meter. For øvrige vassdrag/bekker skal kantvegetasjon i en bredde på 10 meter bevares.

9 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 50 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

10 LEKEPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREALER (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Arealer som er avsatt til, i bruk som, eller egnet til lek, tillates bare omdisponert når det skaffes fullverdig erstatning. Både dagens og framtidige behov for lekeareal skal vektlegges.

10.1 MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL

Ved boligbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes minst 30 m² tilfredsstillende uteareal for opphold. Inntil 10 m² kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal. For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 100 m² pr. 25 boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. For boligbebyggelse med mer 25 boenheter skal det i tillegg anlegges kvartalslekeplass på minst 500 kvm daa pr. 50 boenheter. Maksimal avstand til bolig skal ikke overstige 200 meter.

10.2 FELLESOMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD

Arealene skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. De skal som hovedregel lokaliseres på terreng, men kan lokaliseres på takflater i sentrumsområder, samt i områder med bebyggelse med blandet formål dersom det kan ivaretas god tilgjengelighet fra omgivende veier og plasser.

Arealene skal opparbeides for opphold, rekreasjon, lek og spill for alle aldersgrupper, og adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Arealer skal ha god arrondering og egnethet, og arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med, jf. T-2/08. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal søkes bevart.

Lekeplasser skal ikke anlegges nær høyspentanlegg eller lignende der magnetfelt overskrider 0,4 mikrotelsla.

11 SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Det tillates kun oppsetting av to fasadeskilt pr. virksomhet, men maksimalt et pr. fasade. Ved oppsetting av skilt for flere virksomheter stilles krav om en samlet skiltplan for hele bygningen. Skilt på samme fasade skal harmonere med hverandre. Skilt skal ikke hindre framkommelighet for gående/syklende.

Utforming

Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal ha tilknytning til virksomhet i bygningen. Skiltets utforming, farge og plassering skal tilpasses og underordnes byggverkets fasade og skal være tilpasset bygningens arkitektur og områdets egenart. Skilt som ved sin størrelse, farge eller utforming virker skjemmende i forhold til omgivelsene kan forbys. I områder med verneverdig bebyggelse og verdifullt landskap, kan kommunen stille krav til utforming og størrelse.

Skilt og innretninger med skiftende reklame tillates ikke. Lyssetting av skilt skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende. Foliering på vindusflater kan maks dekke 1/3 av vindusflaten.

Plassering

Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater osv., tillates ikke. Fasadeskilt bør fortrinnsvis plasseres i tilknytning til inngangsparti.

Skilt, reklameinnretninger, reklamemarkiser eller lignende må ikke hindre ferdsel på veg eller annen offentlig grunn eller være til fare for omgivelsene. Skilt og reklameinnretninger må ikke komme i vegen for eller hindre innsyn til trafikkskilt eller andre offentlige skilt. Fri høyde under uthengsskilt skal være minst 2,5 meter og fremspringet maksimalt 1 meter.

I boligstrøk tillates ikke lysreklame eller større reklameinnretninger. Mindre reklame for virksomhet i bygning som betjener strøket kan tillates. Reklame som etter kommunenes skjønn virker sjenerende for beboerne i strøket kan forbys.

Løsfotreklame og blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke. Det tillates kun en pylon eller flaggstang per bygg.

Reklame som retter seg mot de vegfarende, krever løyve fra vegmyndigheten, jf. vegloven § 33. Unntatt fra løyveplikten er reklame for virksomhet på bygningen der virksomheten foregår.

12 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Nødvendig arealer for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel skal sikres i plan- og byggesaker.

For bebyggelsens behov avsettes parkeringsplasser (18m² BYA pr. plass) på egen grunn eller fellesareal etter følgende bestemmelser:

Boligbebyggelse.

a. For frittliggende boligbebyggelse kreves minimum 1,5 p-plass pr. boenhet. En plass pr. boenhet skal kunne være i garasje.

For boliggrupper med 4 eller flere boenheter er kravet minimum 1 og maksimalt 1,5 plasser pr. boenhet i felles løsning. Innenfor tettstedsavgrensningen tillates maksimalt 1 plass pr. boenhet.

For øvrige formål skal maksimalt tillatt antall parkeringsplasser fastsettes gjennom reguleringsplan.

Kommunen kan i spesielle tilfelle i sentrale bydeler godkjenne at parkeringsplasser helt eller delvis anlegges på annen eiendom i rimelig nærhet. Det er en forutsetning at rett til parkeringsplassene tinglyses som heftelse på eiendommen.

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde.

Ved etablering av parkeringsanlegg på bakken skal det innsendes dokumentasjon på utforming og bruk av belysning, materialbruk og beplantning. Parkeringsanlegg bør skjermes og brytes opp med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av tre-vegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

For bolig-, nærings- og publikumsbygg skal det settes avsettes parkeringsplasser for forflytningshemmede, minst 2 plasser i fellesanlegg og minst 10% av plassene.

For boligbebyggelse skal det settes av tilstrekkelig plass til sykkelparkering, minst 2 plasser per boenhet. For nærings- og publikumsbygg skal det avsettes plass til sykkelparkering.

For boliger stilles krav om fremlagt, egen kurs av tilstrekkelig kapasitet til alle parkeringsplasser for elbil. Øvrige felles parkeringsanlegg skal tilrettelegges for elbil. Omfang må vurderes og fastsettes i hver enkelt plansak.

For øvrige formål, og ved regulering, skal kommunens til enhver tid gjeldende parkeringspolitikk legges til grunn. For sentrumsområder skal det angis maksimumsnorm for antall bilparkeringsplasser, mens det for sykkelparkering settes en minimumsnorm. Fellesanlegg for sykkelparkering skal være under tak og være låsbare.

13 MILJØKVALITET (PBL § 11-9, PUNKT 6)

13.1 FLOM

Risiko for flom, flomskred og erosjon skal vurderes før planlegging av tiltak, inngrep eller utbygging innenfor hensynssone for flom, i 20-meters beltet langs elver og bekker og innenfor arealer som kan være utsatt for flomfare, ihht. NVE's aktsomhetskart for flom.

For ny bebyggelse langs sjøen skal laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være 2,5 m.o.h. Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse i områdene langs Vansjø (kote +25 moh) er ikke tillatt lavere enn kote +28 moh, grunnet fare for flom.

13.2. STØY

Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/16 skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomheter. Ved regulering skal det ses til den sist vedtatte versjonen av T-1442. Grenseverdiene for støy i tabell 3 i T-1442/16, gjøres gjeldende. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstille kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C. Støy fra flere kilder.

Dersom musikkrestauranter/diskotek eller lignende tillates nær boliger, skal det foreligge støyfaglig utredning som dokumenterer at de krav til lydisolasjon og lydnivå som følger av byggt teknisk forskrift kan tilfredsstilles.

Se punkt 24.4 vedrørende avvik fra anbefalingene i rød og gul sone.

Områder utenfor gul og rød hensynssone for støy:

Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruk som ligger tydelig utenfor rød og gul hensynssone for støy, behøves ikke støyfaglig utredning.

Dersom det aktuelle området er utsatt for støy fra andre støykilder som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul støysone overskrides, skal det likevel utarbeides en støyfaglig utredning.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

I behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal støygrensene i tabell 4 retningslinje T-1442 gjelde. Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid, jfr. tabell -5 i retningslinjen.

Krav til innendørs lydnivå som angitt i tabell 6, skal stilles ved arbeid i samme bygningskropp eller der et høyt utendørs støynivå bare kan avbøtes med isoleringstiltak.

13.3 LUFTKVALITET

Bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal planlegges slik at luftkvalitet, både innendørs og utendørs, i størst mulig grad tilfredsstiller anbefalingene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller de til enhver tid gjeldende regelverk som erstatter denne.

14 ESTETIKK, BYFORMING OG LANDSKAPSTILPASNING (PBL § 11-9, PUNKT 6)

Kommunen legger Estetikkveileder for Moss sentrum og estetikkveileder for Østfold til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.

14.1 BEBYGGELSE

Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse.

For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.

14.2 TERRENGTILPASNING

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning der bygninger tilpasses terrenget, ikke omvendt. Utbygging skal konsentreres til naturlige landskapsrom slik at inngrep i landskapsbildet minimeres. I skrånende terreng bør bygningens lengderetning som hovedregel følge koteretningen. Omfattende fyllinger og andre betydelige terrenginngrep skal unngås. Det skal legges vekt på å bevare landskapsilhuetter.

Viktige stier/barnetråkk skal sikres. Dette omfatter stier fra boligområder til offentlige funksjoner, samt atkomster til større grøntområder/marka.

14.3 ESTETISK REDEGJØRELSE

Søknader om byggetillatelse skal i nødvendig grad dokumentere byggetiltakets forhold til omgivelsene og den faglige begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting, samt skilt- og belysningsplan for større prosjekter. For ny bebyggelse til erstatning for eksisterende skal det av hensyn til stedstilpasning også redegjøres for riving i forhold til istandsetting og om tilpasning til gjenværende bebyggelses gesims-/møne-/ byggehøyder og fasadeuttrykk. Alle tiltak i fasade og synlige tekniske installasjoner skal framgå av søknadsdokumentasjonen.

Krav til estetisk redegjørelse gjelder spesielt for følgende tiltak:

I sårbare områder som for eksempel i nærhet til verneverdige kulturminner og områder hvor

landskapshensyn er av stor viktighet. Der planlagte bygninger står i fare for å stå frem som landemerke, fondmotiv eller representere markante fjernvirkninger. I områder som er markert som hensynssone for bevaring av landskap eller kulturmiljø.

Innenfor områder med verdifull grønnstruktur bør det tas sikte på å bevare eksisterende vegetasjon og etablere ny vegetasjon for å sikre viktige grønne lunger i tettbygde strøk. Det bør legges spesielt vekt på bevaring og videreutvikling av vegetasjon i tresjiktet.

15 KVIKKLEIRE OG MARINE AVSETNINGER (PBL § 11-9, PUNKT 6)

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Nye og reviderte kvikkleiresoner skal rapporteres inn til NVE for oppdatering av kvikkleirekarta. I områder der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved byggesaksbehandling, gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren.

Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten for faresonen for kvikkleireskred dokumenteres. Vurderingen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleireskredsonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i byggt teknisk forskrift (TEK 17), § 7-3.

16 MIDLERTIDIGE OG FLYTTBARE KONSTRUKSJONER OG ANLEGG (PBL § 11-9, PUNKT 6)

I områder som omfattes av byggeforbudet i pbl § 1-8 tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter, bøyer og lignende.

Unntatt fra forbudet er anlegg til navigasjonsbruk, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

17 BEVARING AV BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, PUNKT 7)

17.1 FREDEDE KULTURMINNER:

Alle tiltak som berører automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner og kulturmiljøer, skal forelegges regional kulturvernmyndighet (jfr. kulturminneloven). Oversendelse av byggesaker til regional kulturminnemyndighet skal skje i samsvar med vedlegg 1 i planveileder for Østfold; "Byggesaksbehandling og kulturminneforvaltning i Østfold". Byantikvaren skal varsles om saken.

17.2 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER INKLUDERT KULTURMINNER UNDER VANN

Dersom det under gravearbeider, nydyrking eller annen anleggsvirksomhet støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og regional kulturvernmyndighet varsles. (jfr. Kulturminnelovens §8). Ved planlegging av nye tiltak plikter man å undersøke om tiltaket virker inn på automatisk fredede kulturminner (jfr. Kulturminneloven §9).

17.3 OMRÅDER REGULERT TIL BEVARING

Alle søknadspliktige tiltak som berører områder regulert til bevaring etter plan og bygningsloven, skal behandles i tråd med reguleringsbestemmelsene i vedrørende plan og i samråd med regional kulturminneforvaltning. Byantikvaren skal varsles om saken.

17.4 BESTEMMELSER TIL VERNEKATEGORI 1 OG 2 I KULTURMINNEPLAN

Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor områder eller på enkeltstående kulturminner i vernekategori 1, skal det hentes inn uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Dette gjelder også alle bygninger fra før 1850 (jfr. Kulturminnelovens §25). Byantikvaren skal varsles om saken. Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor områder eller på enkeltstående kulturminner i vernekategori 2 skal det hentes inn uttalelse fra byantikvaren.

Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse innenfor vernekategori 1 og 2, skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres. Opprinnelige fasadeelementer skal bevares i sin opprinnelige sammenheng. Ved nødvendig utskifting skal målestokk, materialvalg, utforming og farge opprettholdes. Tilbakeføring skal gjøres med grunnlag i historisk dokumentasjon.

Bevaringsverdige kulturminner i vernekategori 1 og 2 skal ikke tillates revet eller vesentlig endret.

Alle nye tiltak, innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø og på eiendommer med kulturminner, som er avmerket som vernekategori 1 eller 2, skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningenes og områdets historiske trekk. Dette kan være utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten.

17.10 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 1 I KULTURMINNENPLANEN.

Innenfor områder av vernekategori 1 skal hensynet til kulturmiljøet være førende for arealbruken. Bygningenes og kulturmiljøets historiske preg skal bevares og videreføres. Eventuelle tiltak skal underordnes det helhetlige kulturmiljøet. Dette gjelder bygningsvolumer, hageanlegg, alleer, steingjerder, gateløp og stier, tun-struktur samt spor etter industriell virksomhet. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor et kulturmiljø får uopprettelige skader, skal det oppføres bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og i harmoni med stedets særpreg og byggeskikk. Søndre Jeløy landskapsvernområde har i tillegg egne vernebestemmelser.

17.11 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 2 I KULTURMINNENPLANEN.

Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. På eiendommer med kulturminner av vernekategori 2 kan nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturminnet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.

18 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11-9, PKT 8)

Det skal benyttes rekkefølgekrav for å sikre etablering av nødvendig samfunnsservice, teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og grønnstruktur før fremtidige byggeområder tas i bruk. Gjeldende VA-norm og overvannsnorm må følges. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, som kan medføre en økt trafikkbelastning på Tigerplassen-krysset, skal rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding av Tigerplassen-krysset vurderes, og eventuelt innarbeides.

Overordnet vann- og avløpsplan skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljregulering). Planen skal angi prinsipppløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier.

Det skal vurderes om reguleringsplan medfører et behov for (bidrag til) etablering av innfartsparkeringer iht. kommunens til enhver tid gjeldende parkeringsstrategi/politikk.

Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.

Folkehelseoversikten og kunnskap om levekår skal legges til grunn for all planlegging. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

Det skal foreligge en geoteknisk utredning av områdestabilitet. Vurderingen av kvikkleireskredfare skal skje etter NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som måtte erstatte denne.

Ved tiltak som krever større terrenginngrep skal det utarbeides og fremlegges masseregnskap.

I reguleringsplaner for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Klimagassregnskap kreves ved vesentlige naturinngrep, nybygg større enn 1000 m² BRA og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg.

Opplistingen er ikke uttømmende.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

19 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg inkluderer nåværende og fremtidig bebyggelse- og anlegg, sentrumsformål, boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kjøpesenter, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, grav- og urnelunder.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense innenfor regulerte byggegrenser mot offentlig veg. Netstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

19.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Ved regulering skal arealformål spesifiseres ut ifra beliggenhet og omgivelser, forøvrig gjelder arealformål i eksisterende reguleringer. Det skal vurderes høy tetthet, basert på stedets særpreg, og områdene skal utvikles med høy kvalitet.

Nye byggeprosjekter skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter det tilfører omgivelsene. Nettverket av uterom og grønnstrukturer skal være variert og sammenhengende, og

utformes med vegetasjon og vann som grunnlag for rekreasjon og aktivitet. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot byrom eller gater.

19.2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (PBL § 11-10)

19.2.1 Eksisterende boligområder

Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 m. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.

Garasjer med innkjøring vinkelrett på vei skal plasseres med minimum 5 m avstand fra tomtengrense mot kommunal vei.

Dersom strøkskarakteren og eksisterende bebyggelsesstruktur ikke tilsier noe annet kan frittliggende garasjer under 50 m² BRA plasseres inntil 1,5 m fra tomtengrense mot kommunal eller privat vei dersom innkjøring er parallell med veien. Det er en forutsetning at plasseringen ikke kommer i konflikt med allétrær, siktlinjer og andre trafiksikkerhetshensyn. Regulert byggegrense, eller byggegrense mot riks- og fylkesvei i medhold av vegloven skal overholdes.

Innenfor eksisterende småhusområder skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke.

Maksimalt 40 prosent av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnett.

Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):

1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.
2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.

Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje)

Utnyttelsesgraden må ikke overstige 20 % BYA pr tomt. Maksimalt tillatt mønehøyde er 7,5 m eller gesimshøyde inntil 6 m. Det tillates ikke nye bruksenheter.

19.2.2 Fremtidige boligområder

Utnyttelse og høyder settes gjennom regulering. Innenfor Moss sentrum og områdesentrene skal det vurderes en høy arealeffektivitet.

Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.

Boligområde B1

I område B1 tillates det kun frittliggende eneboligbebyggelse og maksimalt 20 boenheter innenfor

området. Utnyttelsesgrad og byggehøyder skal tilpasses slik at boligområdet blir minst mulig synlig i landskapet, også sett fra vest og Årefjorden.

Boligområde B2

I B2 tillates det kun frittliggende eneboligbebyggelse og maksimalt 20 boenheter innenfor området. Utnyttelsesgrad, byggehøyder og krav til utforming og utomhusanlegg skal utformes slik at boligområdet blir godt tilpasset nærliggende bevaringsverdige kulturmiljø.

19.3 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE (PBL § 11-10)

Det tillates kun én fritidsbolig/bruksenhet pr. eiendom.

Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje, med gesimshøyde maks 4,0 m, mønehøyde maks 5,5 m. Frittliggende uthus/anneks/garasje tillates ikke.

Innhengning av eiendommer, eller oppføring av gjerder er ikke tillatt.

Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmaterial tillates ikke. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Samlet bebygd areal skal ikke overstige 100 m². Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m og taklengden skal ikke overstige 13 m.

Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje):

Samlet bebygd areal skal ikke overstige 90 m². Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m og taklengden skal ikke overstige 13 m.

19.4 BYGGEOMRÅDER FOR NÆRING (PBL § 11-10)

Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering av arealene være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, med sikte på å oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet.

Næringsvirksomhet med mange ansatte bør etableres ved kollektivknutepunkt, og virksomheter med få ansatte og mye vare- og godstransport bør lokaliseres ved hovedvegnett, godsterminal eller havn. Jf. punkt 7.

I regulerings- og byggesaker skal det redegjøres for bruk av utearealer. Eventuelle store grå arealer skal søkes brutt opp og skjermet med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, skal skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

19.5 GRAV OG URNELUND (PBL § 11-10)

Arealene kan brukes til grav- og urnelunder med tilhørende bebyggelse.

19.6 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10)

Innenfor formålet kombinert bebyggelse og anlegg på området BA2 skal det utarbeides en felles områdeplan for eiendommene og nødvendig tilhørende vei, kollektivfelt, gang-sykelvei og infrastruktur.

Infrastruktur rundt Tigerplassen skal være regulert og gjennomføring skal være sikret senest samtidig med felt BA2.

Ved videre planlegging av område BA3 skal Trolldalsbekken med hensynssone innarbeides og ivaretas.

20 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-10 NR. 1 OG 2)

Innenfor områder avsatt som grønnstruktur kan det *legges til rette* for friluftsliv.

21 LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 11-11 NR.1 OG 2)

Innenfor LNF områdene vil det utover bebyggelse i samsvar med disse bestemmelser, ikke være tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte og nødvendig tilknytning til landbruksnæringen. Nettstasjoner som skal forsyne stedbunden næring er tillatt i LNF-områder. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

21.1 LANDBRUKSBEBYGGELSE

Tiltak for landbruket skal plasseres slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel, og skal fortrinnsvis ikke plasseres på dyrket mark. Plassering skal ikke være i konflikt med sårbare/truede arter eller prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven). Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

Tillatelse til oppføring av kårbolig tillates bare når det dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra før ikke er mer enn én boligenhet på eiendommen. Nye kårboliger skal plasseres i tilknytning til gårdens tun. Grunn til ny kårbolig tillates ikke fradelt.

21.2 AREAL FOR SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE

Det kan legges til rette for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet i eksisterende landbruksbygg, der dette ikke kommer i konflikt med de hensyn som skal ivaretas i LNF-områder. Dette gjelder følgende virksomheter:

Carlberg gård: Forsamlingslokale, kafe, gårdsbutikk og mindre kunst- og håndverksverksted og utsalg.

Nærum gård: Datasenter.

Huggenes gård: Landbruksrelatert kontorvirksomhet.

Skallerød gård: Produksjon og lagring av ved.

Utvidelse av eller ny bebyggelse til næringsformål krever regulering. Utvidelse som medfører omdisponering av dyrket eller dyrkbar mark tillates ikke. Hensynet til verdifullt kulturlandskap skal vektlegges.

Bygninger for spredt næring må tilbakeføres til landbruksformål dersom godkjent eksisterende spredt næringsaktiviteten opphører.

22 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-9 NR. 5 OG § 11-11 NR. 3 OG 4)

22.1 GENERELLE BESTEMMELSER

I området tillates det ikke utført tiltak jfr. pbl § 1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Husbåter, moringer, bøyer, mudring og etablering av sandstrand er ikke tillatt.

Unntatt fra forbudet er vedlikehold og nyetablering mv. av anlegg til navigasjons bruk innenfor planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

22.2 BYGGEOMRÅDE FOR SMÅBÅTHAVNER

Områder avsatt til småbåthavner ligger i tilknytning til havneareal på land og omfatter sjøområder med flytebrygger/molokonstruksjoner etc. Ved regulering, med sikte på å utvide eksisterende eller bygge nye småbåthavner skal man utrede mulighetene for å samle/sanere tiliggende eksisterende bryggeanlegg og fortøyningsmoringer. Det skal legges til rette for tilgang for allmennheten ved tiltak på eksisterende bryggeanlegg og ved etablering av nye bryggeanlegg.

22.3 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ

I området må ikke iverksettes tiltak som vesentlig tilsidesetter hensynet til friluftsinnteresser. Sikkerhet for myke former for friluftsliv skal prioriteres. Bruk av vannskuter er ikke tillatt. Kommunen legger til rette for å kanalisere utsetting av vannskuter til egnede områder, som f.eks. småbåthavner.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

23 SIKRINGSSONE FOR DRIKKEVANNKILDE MED TILHØRENDE NEDBØRSFELT H 110 (PBL § 11-8. A)

Innenfor hensynssonen skal vannverkseier forespørres ved alle tiltak. Drikkevannsressursen skal prioriteres først, og tiltak med fare for drikkevannskilden er ikke tillatt.

24 STØYSONE H210 OG H220 (PBL § 11-8. A)

24.1 GUL HENSYNSSONE FOR STØY:

For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreducerende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk.

24.2 RØD HENSYNSSONE FOR STØY:

I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1442). Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det utarbeides støyfaglig utredning.

24.3 STØY FRA FLERE KILDER

I utbyggingsområder som ligger i områder berørt av flere støykilder (som vegtrafikk- og flystøy mv.) er det anbefalt en reduksjon av støygrensen med 3 dB, jf. grenseverdiene for støy i tabell 3 i T-1442/16. I slike områder kreves det støyrapport på reguleringsplannivå som dokumenterer at støykravene gitt i veileder T- 1442 er oppfylt.

24.4 AVVIK FRA ANBEFALINGENE I RØD OG GUL SONE (BESTEMMELSESOMRÅDE - SENTRUMSOMRÅDE IHHT T-1442/16)

Avvikssonene knytter seg til områdene Halmstad og Kommunedelplan for Moss sentrum.

I avvikssonen kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Alle boenheter med rom til støyfølsomt bruksformål, med vindu mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon. Vinduer i soverom på støyutsatt side, som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling skal vurderes.

Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

25 FARESONE HØYSPENNING H370 (PBL § 11-8 A)

Innenfor faresonen er det byggeforbudsbelte og alle tiltak i terreng skal avklares med ledningseier. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær faresonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

Faresonen mellom Stubbeløkkveien og Tigerplassen/Tykkemyr oppheves når høyspentledningen innenfor dette området er fjernet.

26 FARESONE BRANN- OG EKSPLOSJON H350 (JF. PBL § 11-8 A)

Innenfor faresoneområder som kan være utsatt for brann og storulykke, kreves, før offentlig ettersyn i reguleringssaker, fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske økonomiske rammer.

27 FARESONE SKRED H310 (PBL § 1-8 A) (HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER MED MULIG FARE FOR STØRRE KVIKKLEIRESKRED)

Innenfor sonen tillates det ikke tiltak eller virksomheter som kan svekke områdestabiliteten. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med prosedyre for utredning av områdeskredfare tabell 3.1 i NVEs veileder 1/2019.

Før tiltak kan iverksettes skal det foreligge fagkyndig geoteknisk rapport som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet og at krav i gjeldende forskrifter ivaretas. Det skal dokumenteres at områdestabiliteten ikke svekkes som følge av det planlagte tiltaket. Tilsvarende gjelder for anleggsperioden.

I områder i risikoklasse 4; Nordre Feste, Moss sentrum og Moss Havn, skal dokumentasjon på utredning sendes kommunen før igangsetting, også for ikke søknadspliktige tiltak, med unntak av fasadeendringer, bruksendring tilleggsdel til hoveddel i bolig og andre tiltak som ikke medfører terrenginngrep eller endret belastning på grunn.

28 BÅNDLEGGINGSSONE H720

(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER BÅNDLAGT ETTER NATURMANGFOLDLOVEN)

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt forvaltningsmyndighet etter naturmangfoldloven.

29 BÅNDLEGGINGSSONE H730

(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER BÅNDLAGT ETTER KULTURMINNELOVEN)

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra regional forvaltningsmyndighet etter kulturminneloven.

30 SIKRINGSSONE RUNDT TUNNEL – H190_

Innenfor sikringssone rundt jernbanetunnel tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

RETNINGSLINJER

GENERELLE RETNINGSLINJER:

AVKJØRSLER

Ny bebyggelse i byggeområdene (omfatter også unntak fra plankravet jfr. bestemmelsen § 1.1.1) og LNF- områdene skal lokaliseres slik at avkjørsler fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med de holdningsklasser som fremgår av gjeldende rammeplan for avkjørsler (Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen 2009: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier).

RETNINGSLINJER FOR FORMÅL:

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Riving for oppføring av ny fritidsbolig tillates ikke i boligområder da det strider mot formålet. Fritidsboligen kan bruksendres til boligformål hvis den er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, har godkjent adkomst og øvrig standard som kan godkjennes som bolig.

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra grad av utnyttning for garasje eller carport inntil 36 m² BYA, med mønehøyde inntil 4,0 m og gesimshøyde inntil 3,0 m under følgende forutsetninger:

- Garasje/carport plasseres på bebygd boligeiendom som ikke har garasje eller carport fra før.
- Tiltaket skal ikke medføre forringelse av tilstrekkelig uteoppholdsareal, kulturminner, biologisk mangfold, andre verneverdier eller i strid med eksisterende bebyggelsesstruktur.
- Tiltaket skal være i tråd med brannkrav og øvrige bestemmelser i § 19.2.1.

Fritidsbebyggelse i boligområder

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra boligformålet for mindre tiltak og endringer av eksisterende Fritidsbolig dersom tiltaket holder seg innenfor de rammene som gjelder for fritidsbebyggelse i § 21.

BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

Boligbebyggelse i fritidsområder

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon for mindre tiltak og endringer av eksisterende fritidsbolig dersom tiltaket holder seg innenfor de rammene som gjelder for fritidsbebyggelse i punkt 19.3.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) - RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJONSBEHANDLING

Dispensasjon kan vurderes for mindre tiltak og endringer av eksisterende byggverk når tiltaket ikke fører til forringelse av landskapsverdier, kulturminner, rekreasjonsområder, andre verneverdier eller eksisterende byggverk, og under forutsetning av at de er i tråd med retningslinjene.

Boligbebyggelse

I LNF-områder utenom stedbunden næring kan bebygde tomter som er fradelt boligbebyggelse fortsatt bebygges – innenfor sin bo- eller bruksenhet. På bebygde boligeiendommer kan det tillates oppført mindre tilbygg, påbygg, fasadeendringer og oppføring av garasje/uthus. Det vil ikke bli gitt tillatelse til nye boenheter eller næringsbygg på boligeiendommen.

Maksimal gesimshøyde er 6 m og maksimal mønehøyde er 8,5 m, regnet fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For garasje/uthus er maksimal mønehøyde 5,5 m.

Fritidsbebyggelse

I LNF-områder utenom stedbunden næring kan bebygde fritidseiendommer fortsatt bebygges – innenfor sin bruksenhet.

Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje. Samlet bebygd areal for fritidsboligen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 80 m², og maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m. Taklengden skal ikke overstige 13 m. Frittliggende uthus eller anneks tillates ikke. Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmateriale tillates ikke. Svømmebasseng og frittliggende plattinger tillates ikke. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Utvidelsen av fritidsboligen må ikke hindre allmennhetens ferdsel.

Fradeling av kårboliger

Det kan vurderes å gi dispensasjon for fradeling av eldre kårboliger dersom bruksenheten er overflødig med tanke landbrukseiendommens størrelse og næringsgrunnlag og forutsatt at en fradeling ikke medfører drifts- eller miljømessige ulemper for resteiendommen. Dispensasjon til fradeling av kårbolig skal vurderes i et langt tidsperspektiv.

Næringsutvikling

Kommunen stiller seg positiv til utvikling av nye næringer i landbruket. Kommunen vil benytte dispensasjonsadgangen i søknader som er i tråd med Regjeringens signaler om å skape nye næringer. Ved vurdering av eventuell dispensasjon for bruk av landbrukseiendommer til virksomhet ut over tradisjonell/stedbunden næring skal følgende retningslinjer legges til grunn:

Det kan tillates småskalavirksomheter (produksjoner, aktiviteter og tjenester) med utgangspunkt i gårdens og familiens ressurser og innenfor den ramme (størrelse) som disse representerer. Det skal tas utgangspunkt i den arbeidskraft som er bosatt på gården og virksomheten skal innpasses i eksisterende bygningsmasse.

Omdisponering eller oppføring av ny bygning ved samarbeidstiltak som naturlig kan benyttes til gårdsdriften kan tillates. Plassering uavhengig av gårdens tun og fradeling til formålet kan tillates for samarbeidstiltak hvis det ut fra forutsetninger som finansiering, samarbeidsmiljø o.l. er naturlig. Med samarbeidstiltak menes tiltak hvor to eller flere brukere driver en form for samdrift/samarbeid som fjøs med melke-/kjøttproduksjon, redskapshus, verksted, fôrlager, potet-/grønnsakslager eller lignende.

RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

HENSYNSSONE FRILUFTSLIV H530 (PBL 11-8. C)

Innenfor område angitt som hensynssone – Friluftsliv, bør det med sikt på å sikre viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

HENSYNSSONE GRØNTSTRUKTUR H540 (PBL 11-8. C)

Innenfor område angitt som hensynssone – Grøntstruktur, skal områdets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier i størst mulig grad ivaretas.

Inngrep som reduserer vassdragets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier må i størst mulig grad unngås. Allmennheten bør i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende ferdsel langs vannstrengen. Kantsoner mot vassdrag må bevares. Ved inngrep i kantsonen må skjæringer og fyllinger sikres mot erosjon og utglidninger ved utslaking av skråninger og ved etablering av vegetasjon.

HENSYNSSONE LANDSKAP H550 (PBL 11-8. C)

Det bør ikke tillates tiltak som vil forringe landskapets kvaliteter. Ved område- eller detaljregulering som berører slike hensynssoner bør det foreligge landskapsanalyse som gir føringer for skjøtsel av viktige områder for å opprettholde landskapskvalitetene.

I område- eller detaljregulering bør det gjennomføres en landskapsanalyse og gis føringer for skjøtsel av viktige områder, med sikte på å bevare opplevelseskvaliteter i karakteristiske landskapstrekk.

Tiltak eller inngrep som berører viktige naturelementer (som geologiske formasjoner, elve-/bekkelandskap, edelløvskog med mer) eller verdifulle landskapspartier (silhuetter, storskala landskapsrom) bør unngås. Det bør gjennomføres kartlegging av friluftslivsbruk, -kvaliteter og – behov, og søkes gitt arealbruk og bestemmelser i område eller detaljregulering som sikrer viktige friluftslivskvaliteter som adkomst til strandsone, sammenhengende turstinett, egne traséer for ridning etc.

Det bør ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området.

H550 - Vansjø

Inngrep som reduserer vassdragets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier må i størst mulig grad unngås. Allmennheten bør i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende ferdsel langs vannstrengen. Kantsoner mot vassdrag må bevares. Ved inngrep i kantsonen må skjæringer og fyllinger sikres mot erosjon og utglidninger ved utslaking av skråninger og ved etablering av vegetasjon.

Landskapsanalysen for Vansjø bør legges til grunn for skjøtsel av viktige områder. De kartlagte naturtyper bør gi føringer for bruk av områdene. Det bør ikke tillates tilrettelegging for utvidet bruk før området er nærmere kartlagt og verdier sikret.

Forsvaret (Rygge Hovedflystasjon) unntas for hensyn overfor friluftsliv og øvrige føringer eller hensyn som kan legge begrensninger på Forsvarets mulighet til å utføre de pålagte oppgaver de har på denne delen av flystasjonen.

HENSYNSSONE NATURMILJØ H560 (PBL 11-8.C)

Innenfor område angitt som hensynssone – Naturmiljø, bør det med sikte på å bevare biologisk mangfold og sammenhengende leveområder for dyreliv ikke tillates nye tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret i område- eller detaljregulering.

HENSYNSSONE KULTURMILJØ H570 (PBL 11-8. C)

Det må ikke tillates spredt boligbygging innenfor hensynssone kulturmiljø.

Strøkets og bygningenes historiske preg skal bevares og videreføres og vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper. Dette gjelder elementer som fasader, gater, veier, belegg, gjerder, skilt, støyskjermer og viktig vegetasjon. Landskapstrekk og anlegg som veifar, gjerder/steingjerder, alleer m.m. som er vesentlig for forståelsen av kulturmiljøet bevares. Tiltak innenfor kulturminnets nære omgivelser/sikringssone, må hensynta kulturminneverdiene. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Bygninger/bygningsdeler som ikke har verneverdi, kan vurderes revet. Ved søknad om rivning av bygninger innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø skal fotodokumentasjon og forsvarlig oppmåling av bygningen eller anlegget foreligge. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen før tillatelse kan gis. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Versjon:		Dato:
Forslag		21.05.2019
1. gangs behandling	Fellesnemnda	19.06.2019
Offentlig ettersyn		01.07 - 01.10.2019
Revisjon etter høring		06.05.2020
2. gangs behandling	Kommunestyret	16.06.2020
Offentlig ettersyn		01.07-18.09.2020
Vedtak	Kommunestyret	23.02.2021

VEDLEGG A:

OVERSIKT OVER REGULERINGSPLANER SOM GJELDER FORAN KOMMUNEPLANEN.

Stadfestede reguleringsplaner/bebyggelsesplaner. Oversikt i kronologisk rekkefølge.

VEDLEGG B:

OVERSIKT OVER OBJEKTER I VERNEKATEGORIER 1 OG 2

Oversikt over prioriterte kulturminner i kommunedelplanene for kulturminner for Moss og Rygge.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN

for

**NY BOLIGBEBYGGELSE
I SØNDRE ELVEGATE 3, 7 og 8A
MOSS KOMMUNE**
Moss Trelastutsalg AS

Besøksadresse		Postadresse	Telefon	Telefax
Moss:	Sundstredet 2	Postboks 5128, 1503 Moss	69 25 67 43	69 25 67 64
Frogn:	Brevik brygge	1464 Fagerstrand	64 93 91 40	64 93 94 75

**REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR
NY BOLIGBEBYGGELSE I SØNDRE ELVEGATE 3, 7 og 8A
G.nr. 3, B.nr. 1600, 1603 og 1605**

OFFENTLIG SAKSBEHANDLING:	REVISJONER:
Igangsettingsvarsel: 15.01.1997	
1.gangsbehandlet: 13.05.1997	30.11.2000
Offentlig ettersyn: 20.12.2000	
2.gangsbehandlet: 07.03.2001	13.03.2001
Kommunestyrevedtak: 20.03.2001	

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor planområdet avmerket med tykk, stiplet linje på plankart datert 30.11.00. Sist revidert 13.03.2001.

1.2 Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens §25:

Byggeområder:

-konsentrert småhusbebyggelse

Offentlige trafikkområder:

-kjøreveg

-gangveg/gangsti

Friområder

Spesialområder:

-privat småbåthavn (sjø)

Fellesområde:

-felles avkjørsel

B For de enkelte byggeområder og tilleggende friområder skal det fremmes [redacted] etter PBL §28.2, og detaljert utomhusplan. Alt ubebygget areal skal gis en tiltalende opparbeidelse, og skal ferdigstilles klart til bruk samtidig med bebyggelsen. Ved evt. delutbygginger skal naturlig tilhørende uteareal ferdigstilles. Planene skal vise plassering av bebyggelsen, adkomst/avkjørsler og parkeringsløsning, fellesareal, nærlekeplass, oppholdsarealer, terrengbehandling, beplantning, gjerder, forstøtningsmurer, trapper, dekketyper, belysning, avfallshåndtering og lignende. Plass for ny nettstasjon skal avklares og tas inn i bebyggelsesplanen.

Det skal inngås en [redacted] med byingeniøren med hensyn til teknisk standard på de anlegg som kommunen skal overta, og som avklarar vegoppbygging, overvannsavrenning, gatelys, evt. fartshumper og skilting, gangveger/gangstier m.v.

§ [REDACTED]

2.1 Konsentrert småhusbebyggelse - fellesbestemmelser.

Det tillates oppført boliger som konsentrert og oppdelt småhusbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg innenfor de angitte byggegrenser. Grad av utnytting tillates som 30% av bebygd areal, [REDACTED]

Bebyggelsen tillates oppført i [REDACTED] (1 + 1) [REDACTED] med [REDACTED] (1 + 1)

[REDACTED] t. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 27° og 36°, knevegg maks. 90 cm. Parkering skal skje på egen grunn eller i felles parkeringsanlegg innenfor område regulert til boligformål. [REDACTED] p-plas [REDACTED]

Ny bebyggelse skal innordnes eksisterende bebyggelse og naturgitte forhold med hensyn til høyde, volum, formspråk og materialbruk. Det kan stilles krav om fargeplan for det enkelte utbyggingsområde.

2.2 B2. Konsentrert småhusbebyggelse.

I bebyggelsesplanen skal det redegjøres for avgjørende forhold vedrørende flomsikring, bebyggelsens høydeplassering, elvebreddens status, bryggekonstruksjoner og lignende.

§ [REDACTED] DE

3.1 Kjøreveg

Eksisterende veg gjennom området reguleres til kjøreveg, regulert vegbredde 7,0 m. Asfaltert bredde 7,0 m, herav 5,0 m kjørebane og skuldre 1,0 m. Standard og utførelse i henhold til kommunale krav.

3.2 Gangveg/gangsti

Det anlegges en gangveg langs bredden av Mosseelva. Gangvegen har en regulert vegbredde på 2,5 m og anlegges med asfalt eller som brygge/trekonstruksjon der dette er hensiktsmessig. Det skal opparbeides en god kant mot elveskråningen. I bebyggelsesplanen skal det redegjøres for elvebreddens status, bryggekonstruksjoner, småbåthavnens bryggeanlegg, samt flomsikring.

Område mellom Søndre Elvegata og Trudvangbakken, samt mellom privat avkjørsel og Aksel Olsens veg reguleres til offentlig gangveg/gangsti.

§ [REDACTED]

4.1 F1. Friområde

Området langs elva reguleres til friområde. Inngrep i området skal begrenses i størst mulig grad. Eksisterende vegetasjon skal bevares, og suppleres med trevegetasjon av stedegne arter. [REDACTED] skal registreres og gis en

beholdning [REDACTED] og [REDACTED] ved opparbeidelse.

Området gis en naturlig opparbeidelse. [REDACTED] mellom elvebredden og øya, slik at denne blir gjort tilgjengelig for allmennheten.

[REDACTED] og opparbeidelse av friområdene skal ta sikte på å sikre allmennheten //

~~privatisering av strandsonen. Utforming av friområdet skal
redes i samarbeid med kommunen og detaljert utomhusplan.~~

4.2 F2. Friområde

Området reguleres til friområde. Detaljplanlegging og opparbeidelse av friområdene skal ta sikte på å sikre allmennhetens interesser og unngå privatisering av strandsonen. Friområdet gis en parkmessig opparbeidelse egnet for opphold og lek. Arealet beplantes med trær av stedegne arter og buskvegetasjon for å skjerme mot veg og tilgrensende bebyggelse. Det skal opparbeides nærlekeplass innenfor område F2. Utforming av friområdet skal redegjøres for ved bebyggelsesplan og detaljert utomhusplan.

§ 5 FELLESOMRÅDE

5.1 Felles avkjørsel

Eksisterende grusveg reguleres til felles avkjørsel. Regulert vegbredde 5,0 m, herav 4,0 m asfaltert kjørebredde og 0,50 m skulder.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

6.1 Privat småbåtanlegg (sjø)

Innenfor området tillates oppført havneanlegg for båter opp til 4,5 m lengde, med innretninger som flytebrygger og utliggere. Det tillates ikke båter/bryggeutstyr trukket opp/lagret på land.



Acra Nova Bolig AS v/ Ole-Edvin utaker

Pb 23

1650 SELLEBAKK

Hus 4 = Søndre Elvegate 8E-F-G-H
" 5 = ——— 8A-B-C-D
" 6 = ——— 6A-B-C-D
" 7 = ——— 6E-F-G-H

Deres ref.:

Vår ref.: 06/12345/

Dato: 12.07.2006

Søndre Elvegate 7-8a 3/1603 - midlertidig brukstillatelse - hus 4, 5, 6, 7

Sak nr.: 2005/001637

Eiendom Søndre Elvegate 7, 3/1603
(sammenføyet med Søndre Elvegate 8a 3/1605)

Antall boenheter 16 (4boliger i 4 bygninger)

Antall piper 16

Tiltakshaver Arca Nova as

Kontrollansvar Arca Nova Bolig as, Jørgensen og Jørgensen as, Borge Rør as,

Tillatelsen gis på grunnlag av kontrollerklæringer journalført 05.07.06 fra ansvarlig kontrollerende for utførelse, jfr. plan- og bygningslovens §99.

Kontrollansvarlige har avkvittert at det ikke er vesentlige feil eller mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse.

Tiltaket er ikke besiktiget.

I henhold til kontrollerklæringer er følgende arbeider ikke ferdigstillet eller i forskriftsmessig stand:

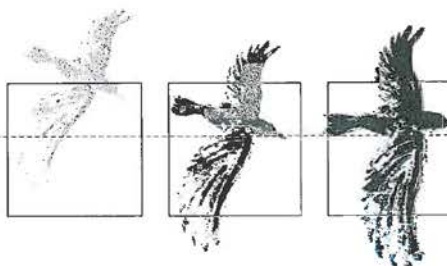
1. Hus 1, 2 og 3
2. Gjenstående arbeid på utvendige sidertrapper for hus 4 og 5
3. Gjenstående arbeider på privat adkomstveg og på kommunal veg, samt finplanering
4. Rørarbeider hus 1, 2 og 3

Med hilsen


Nils Ellefsen
Byarkitekt

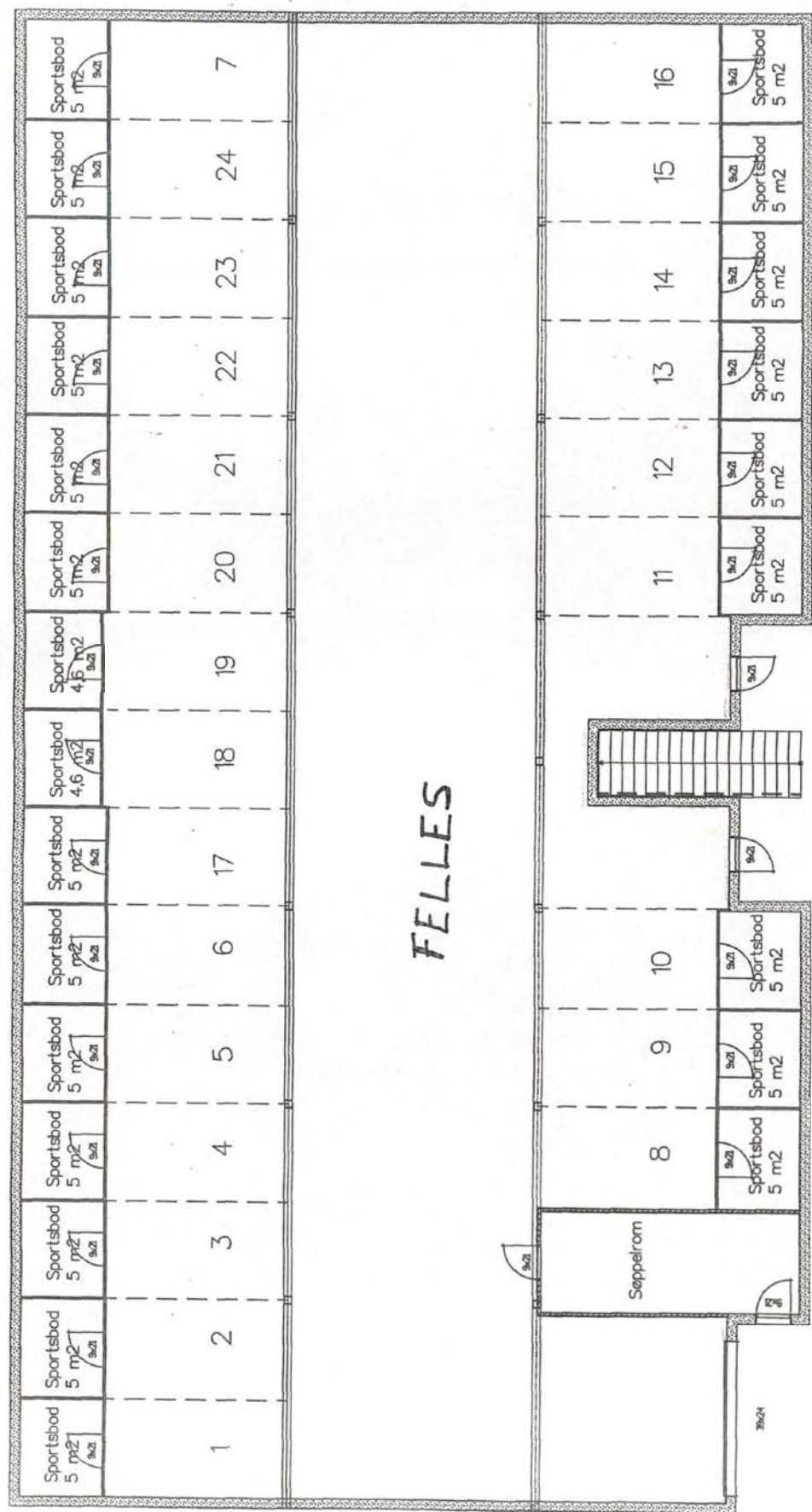
Teknisk forvaltning

Rådhuset postboks 175, 1501 Moss T 69 24 80 00 F 69 24 80 01
E post@moss.kommune.no I www.moss.kommune.no
Org.nr. 944383476 Bankkonto 6118 05 53001



62/11

BOLIGSAMLEIET VANSJØ TERRASSE
UNDERJORDISK FELLESGARASJE



Parkeringskjeller Revidert 13.04.2006 rev nr 1



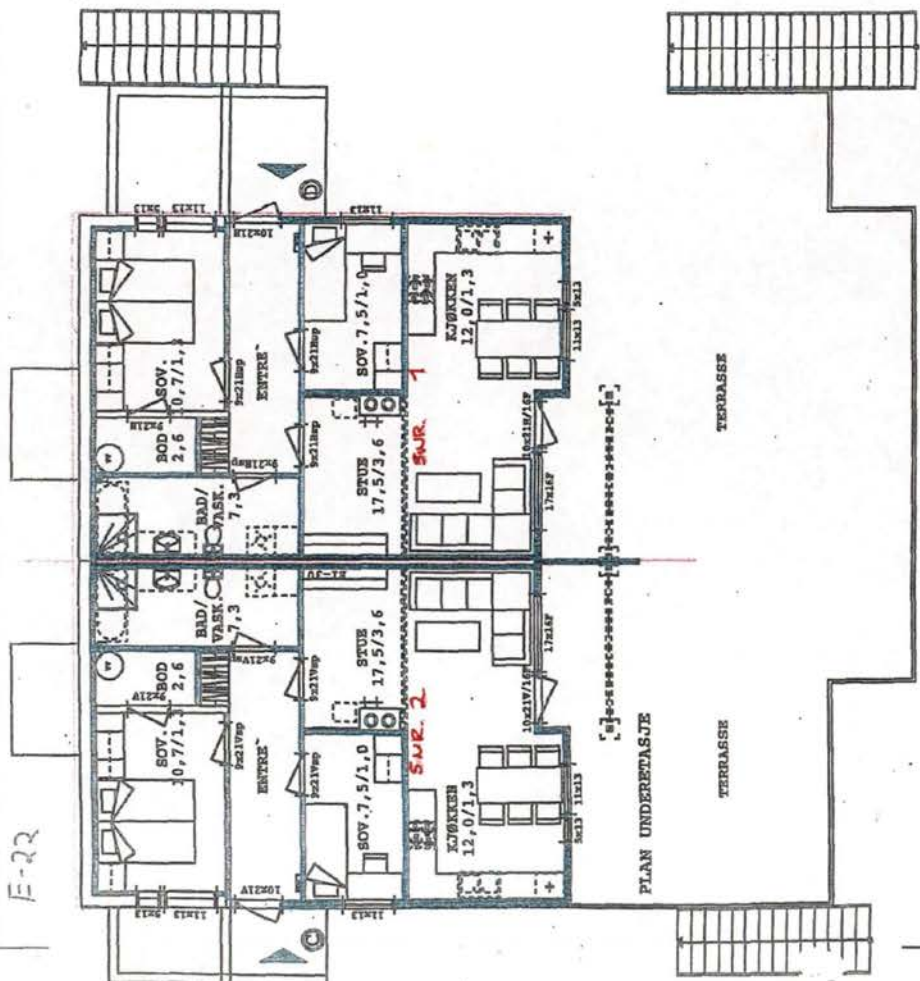
ARCA NOVA BOLIG AS
entreprenør og
 boligutvikler

Tilskuddsrett Arca Nova AS
 Bopelrett Vansjø Terrasse
 Kommune Moss
 Gr. 3 Bm 1603/1605
 Kjellerplan

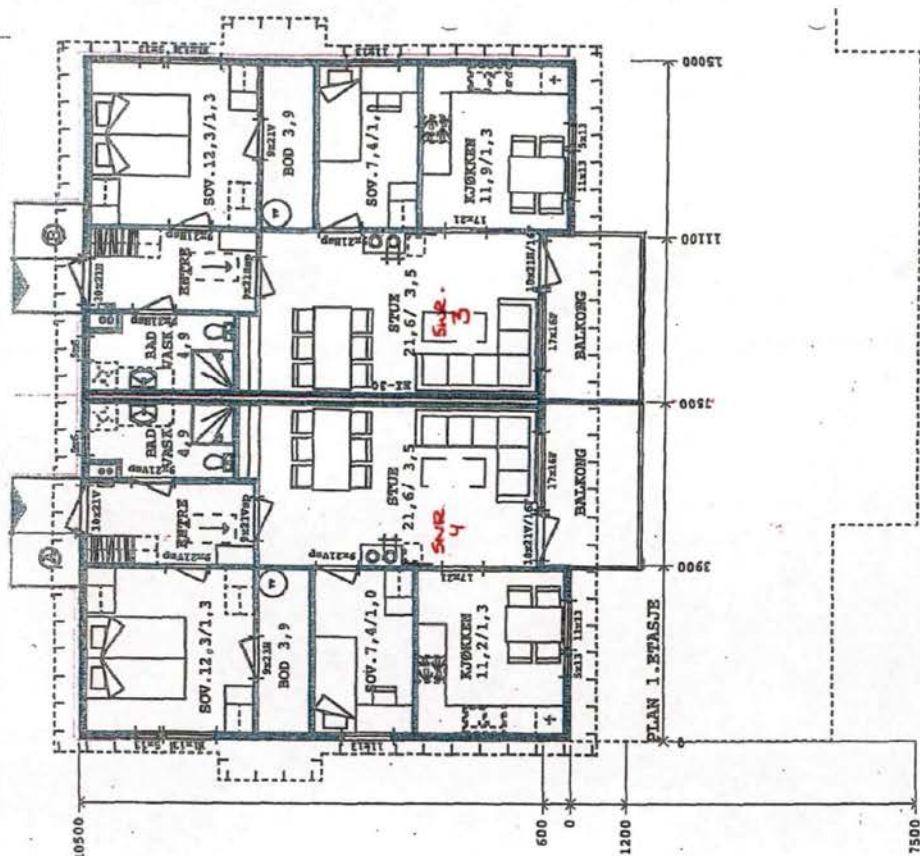
© Data Design System
 Dato 26.08.2005
 Tegner JG
 Prosjekt Vansjø
 Tegner 510
© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett

B3/11

E-22



PLAN UNDERETASJE



PLAN 1. ETASJE

HUS 4



Tilbyrskrevet Arca Nova AS

Bysjøløs Vansle Terrasse

Kommune Moss

Enn 3 Bm 1603/06051401.1.1.00

Flateare 1 etg og 2 etg

ARCA NOVA BOLIG AS

www.arcanova.no

1407 1. etg og 2. etg

Dato 23.08.2005

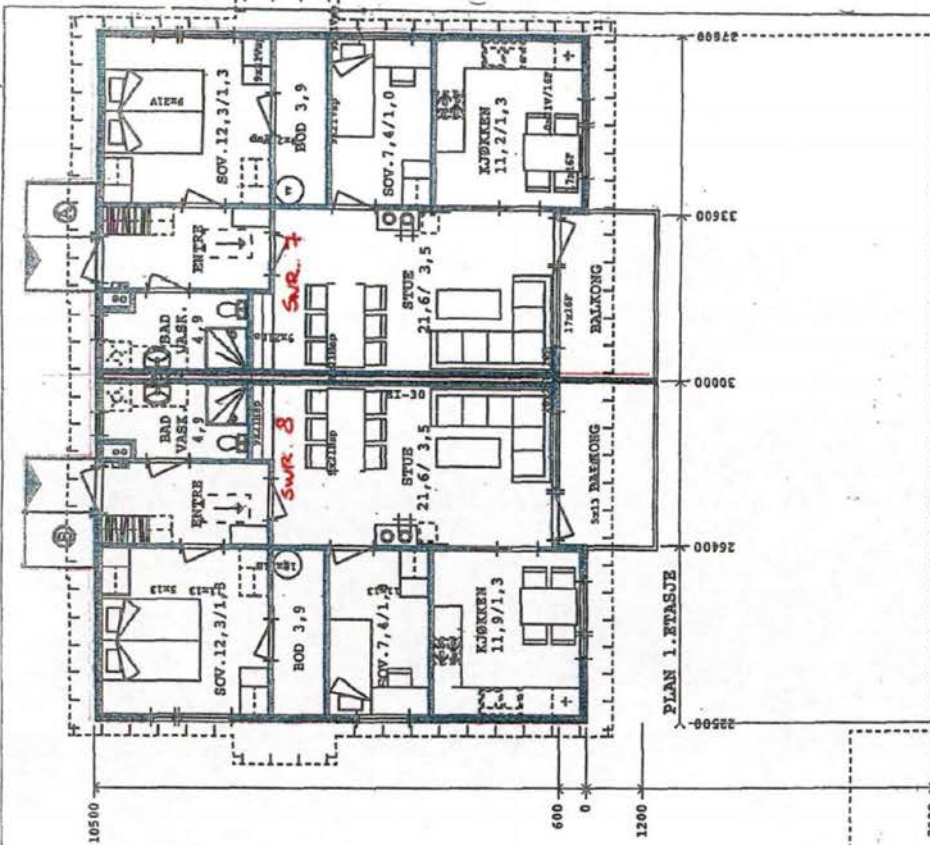
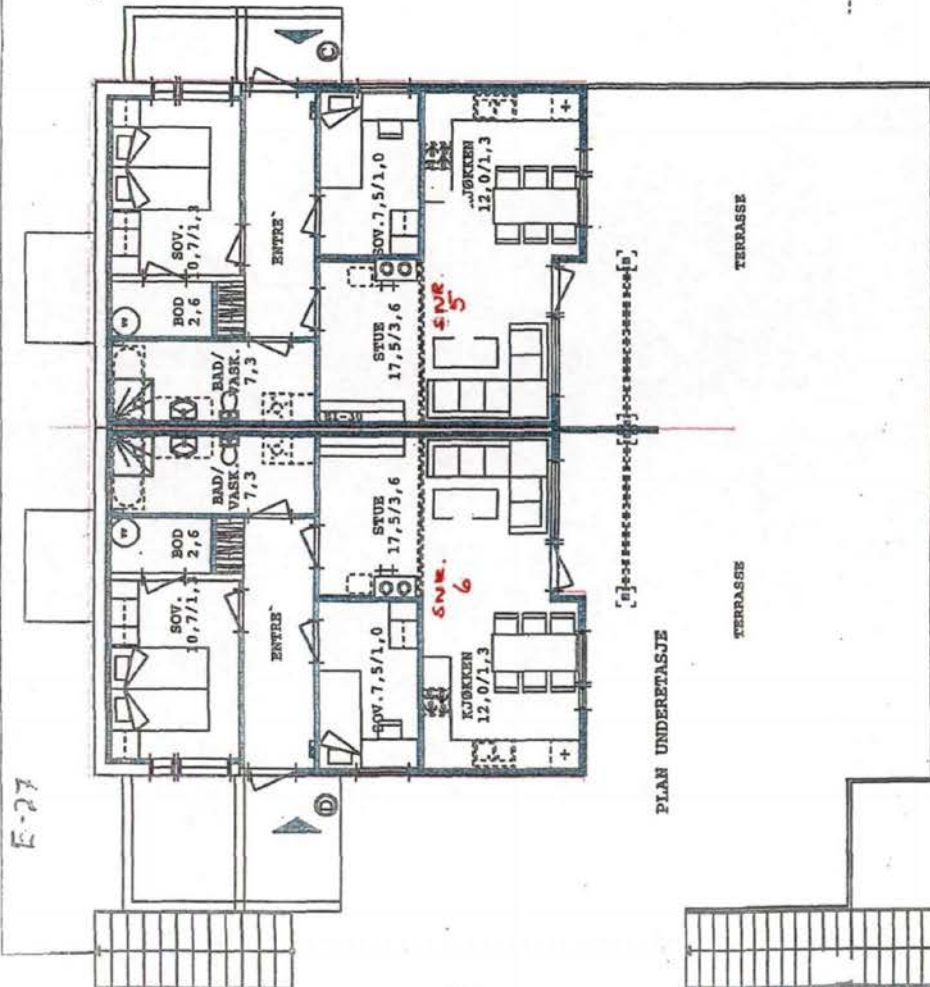
Tegn 116

Prosjekt Vansle-1

Tomt 570

© Tegningen er beskyttet av lov om opphavsrett

84/11



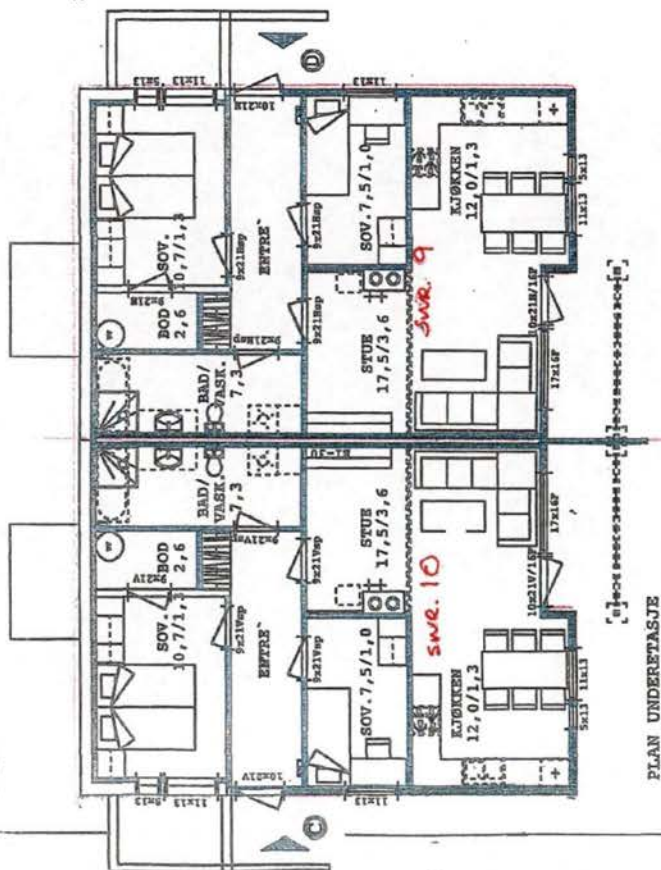
HUS 5

Tilbyggende Arca Nova AS		Dato 24.08.2005	
Byggesaks Vansjø Terrasse		Tegn TIG	
Kommune Moss		Prosjekt Vansjø-1	
Eier 3 Per 603/605 Mbl 1:100		Tegning 511	
Arca Nova Bolig AS		Planering 1 etg og 2 etg	
www.arcanova.no		© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.	
Bygging • arkitektur • prosjekter			

B5/11

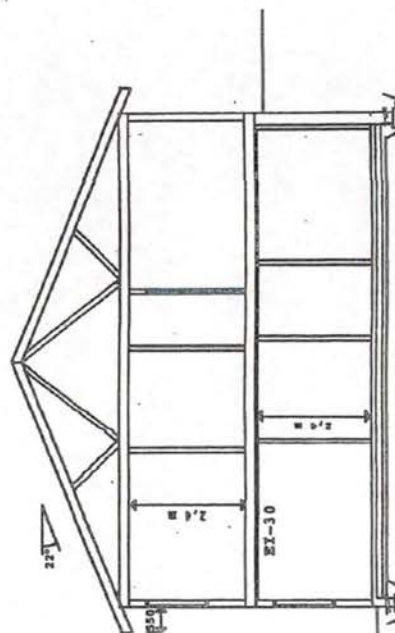


E-31



TERRASSE

TERRASSE



HUS 6

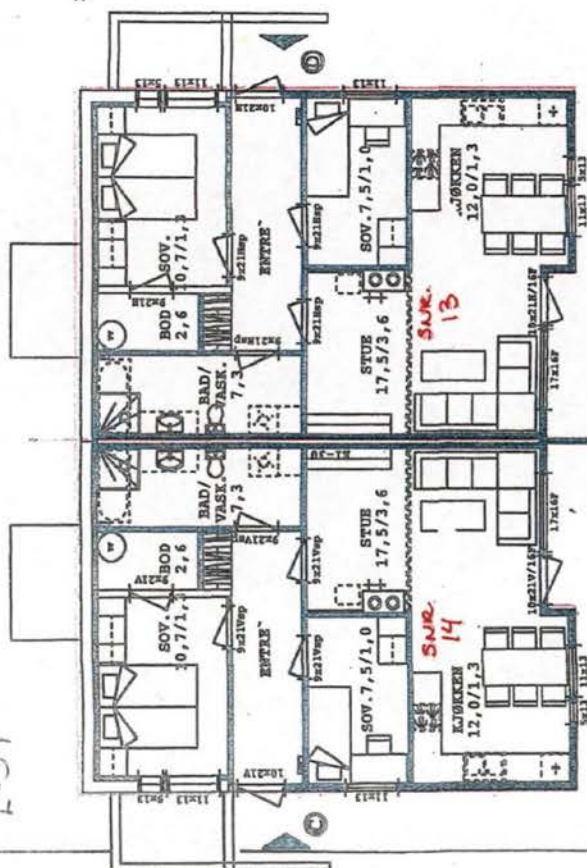
Arkitektfirma Arca Nova AS		Dato 24.08.2005	
Byggherrens Vansjø Terrasse		Tegn. TG	
Arca Nova Bolig AS		Byggherrens Vansjø-1	
Kommunen Moss		Tegn. 512	
Etn. 3		Prt. 1603/1605 Hst. 1: 00	
www.arcanova.no		Planering 1. etg. og 2. etg.	
Sjette etasje		© Tegningen er beskyttet. Alle rettigheter forbeholdt.	

B6/11



PLAN 1. ETASJE

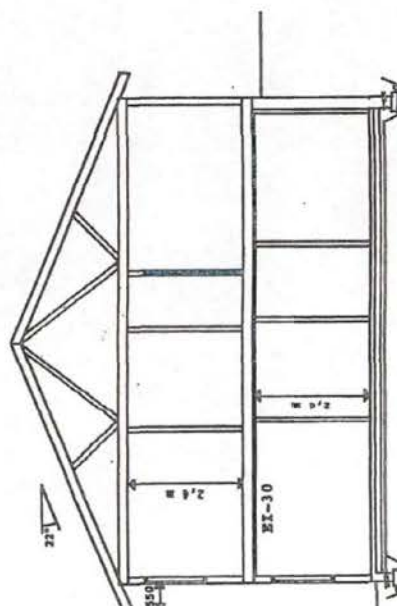
F-34



PLAN UNDERETASJE

TERRASSE

TERRASSE



HOVEDSNITT

HUS 7



Tilbudsgiver Arca Nova AS

Prosjekt Vansjø Terrassa

Kommune Moss

Gnr. 3 Bnr. 8603/8605 Mål 1: 100

Planlagtning 1 etg. og 2 etg.

Dato 24.08.2005

Tegn. TG

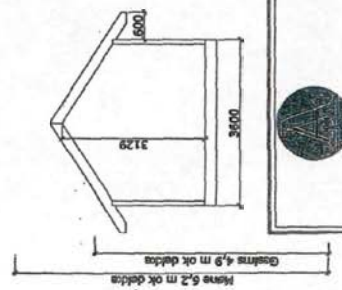
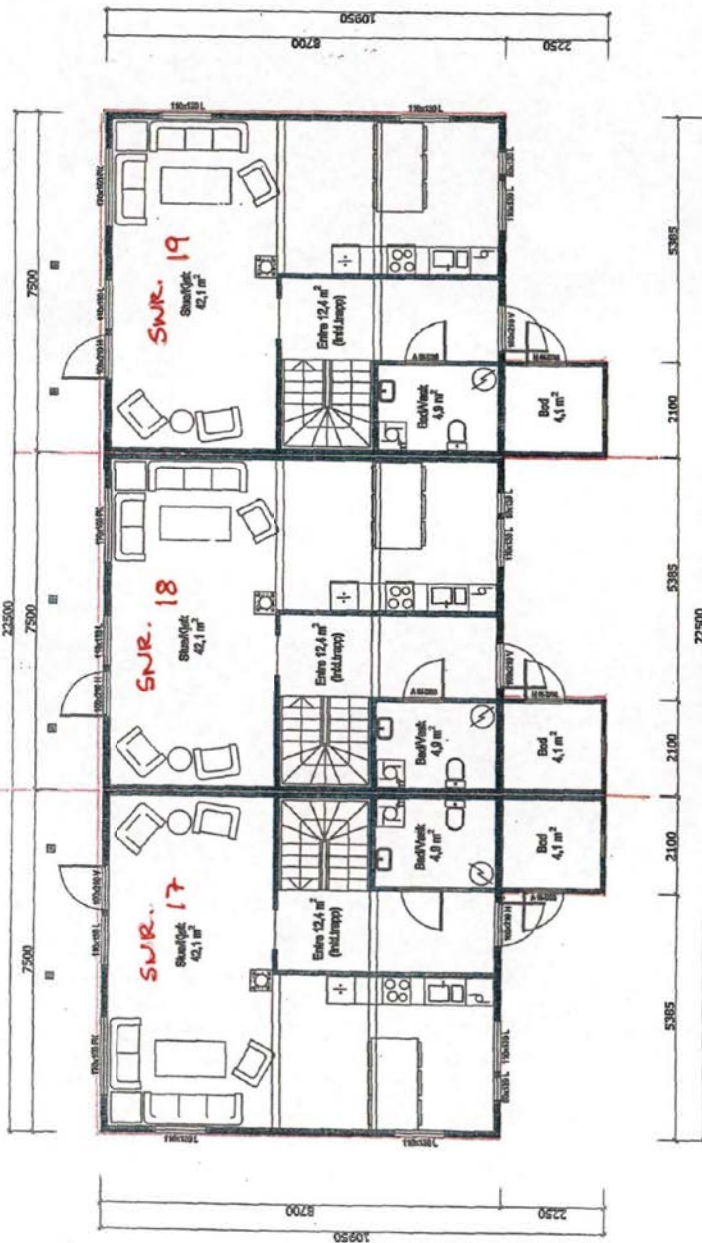
Prosjekt Vansjø-1

Tegning 513

© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.

B7/11

E-7



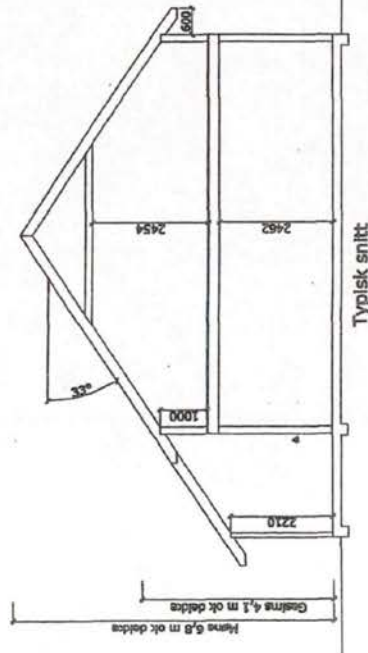
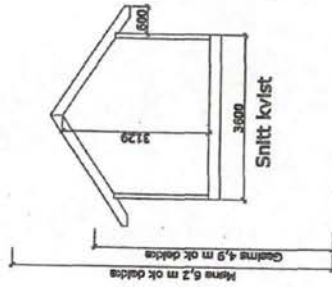
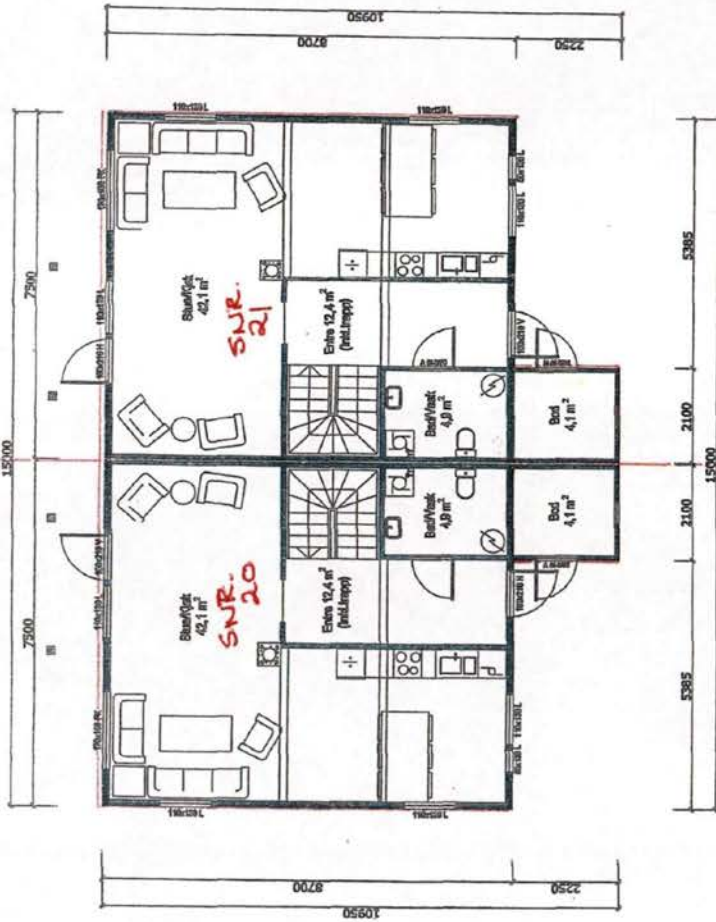
Hus 1

Arkitektfirma: Arca Nova AS		Dato: 24.03.2005	
Byggeslett: Vansjø Terrasse		Tegn: TIG	
Kommune: Moss		Prosjekt: Vm	
Gnr. 3 Bm. 1603/1605/MH.1:100		Tegnr.: 520	
Planlegging i etg			

ARCA NOVA BOLIG AS
www.arcanova.no
Bolig • Eksklusiv • Prosjekt

8811

E-14



HUS 2

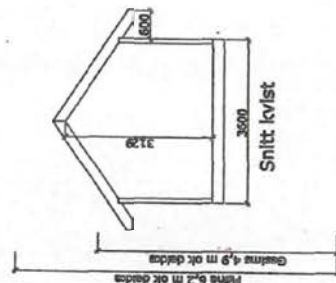
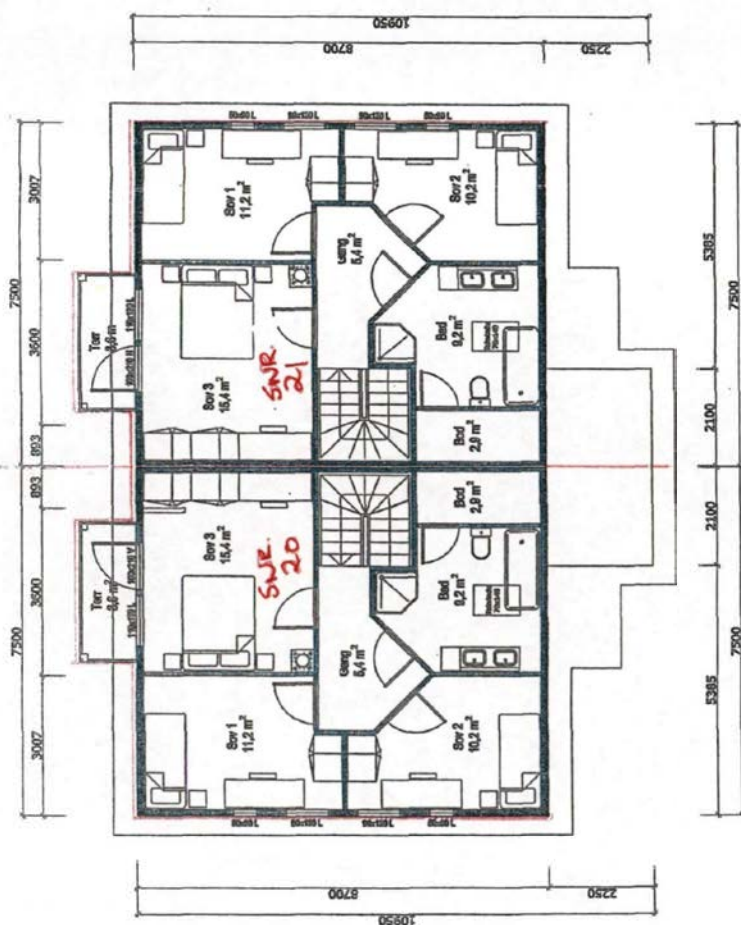
Arkitektfirma: Arca Nova AS		Dato: 24.08.2005	
Byggherren: Vansjø Terrasse		Tegn: TIG	
Kommune: Moss		Etablert av: Van	
Gnr. 3		Tomt nr. 520	
Bri. 1603/1605 Mål 1: 100		© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett	
Plan 1 etg.			



ARCA NOVA BOLIG AS
www.arcanovabolig.no
Bolig - utvikling - prosjekter

E-12

B9/11



Hus 2

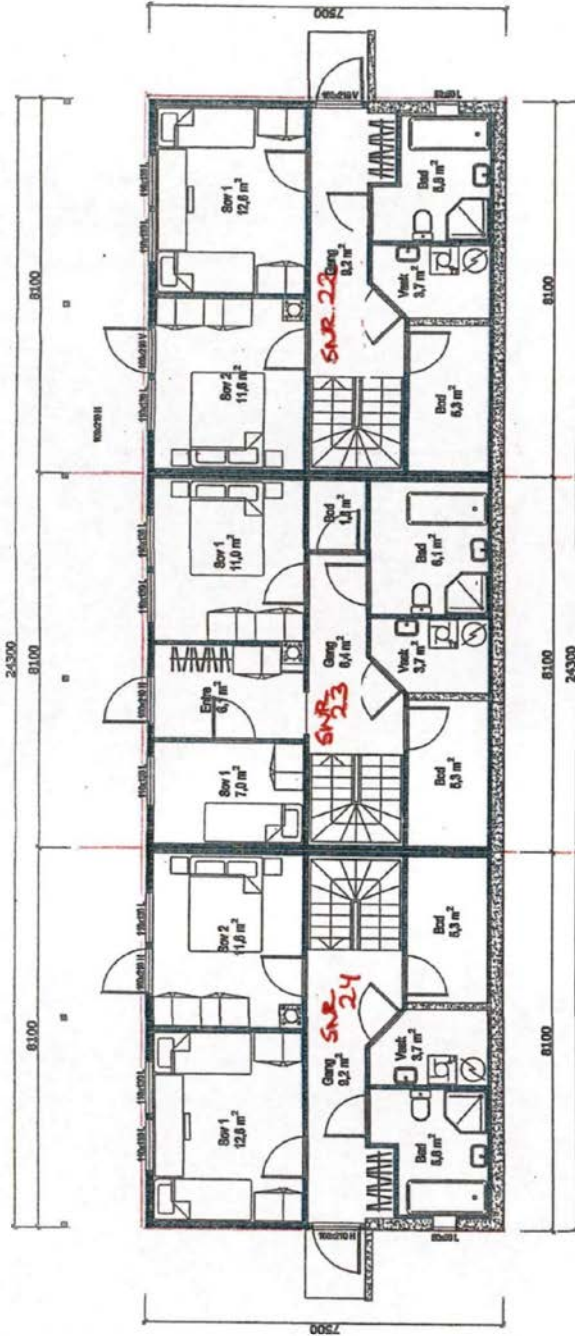
Arkitektfirma Arca Nova AS		Dato 24.08.2005	
Byggetype Vansjø Terrasse		Tegn TIG	
Kommune Moss		Prosjekt Vm	
Gnr 3 Bnr 1603/1605 Matrikkel 1:100		Tegnr 520	
Plan Loft		© Tegningen er beskyttet. Alle rettigheter forbeholdt.	



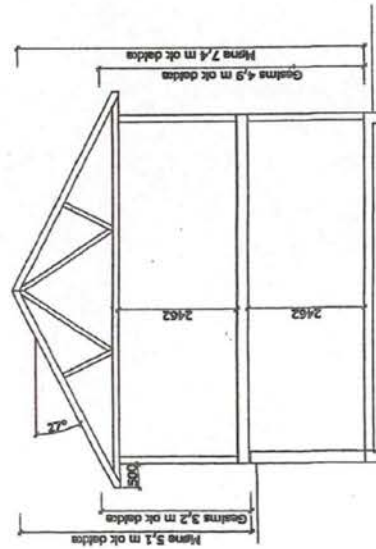
ARCA NOVA BOLIG AS
Boligutvikling og salg
Kjøp og salg av boliger

B10/11

E-17



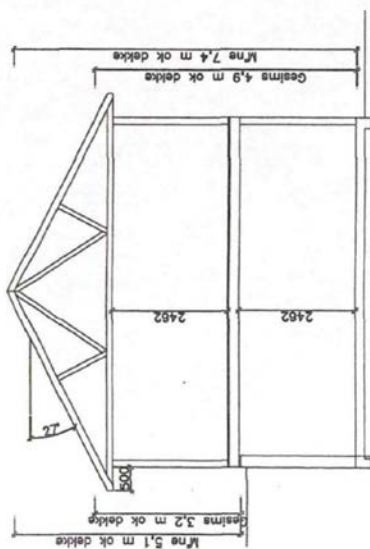
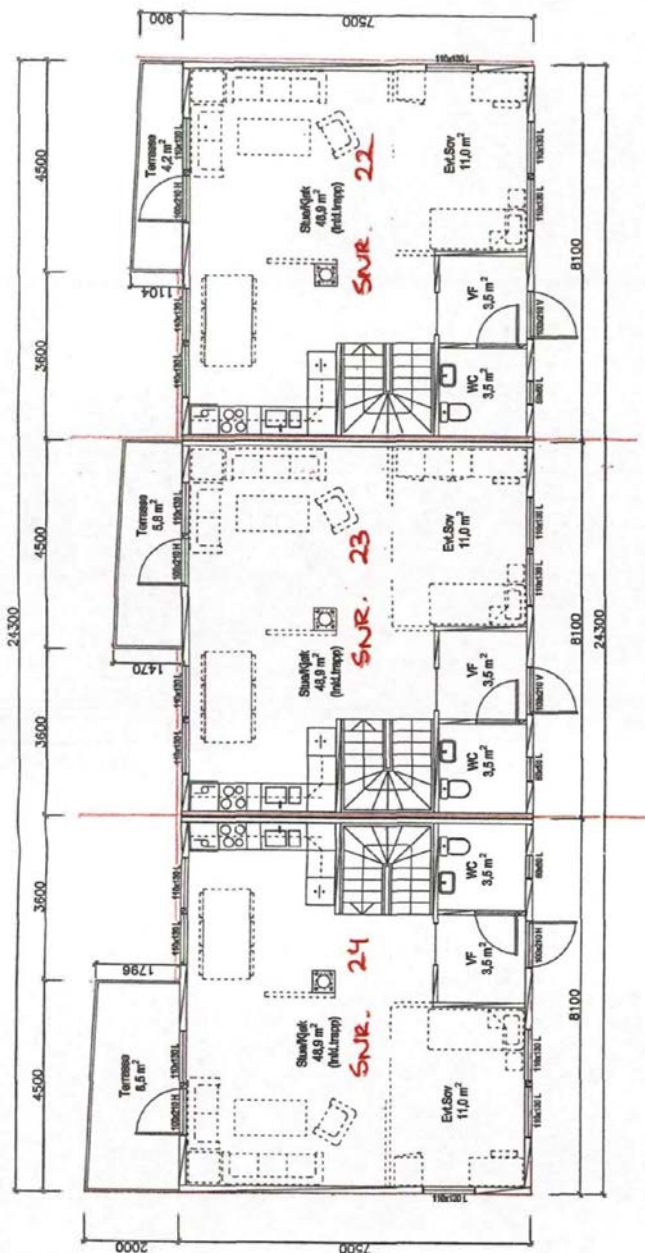
Hus 3



Typisk snitt

		Arkitektfirma: Arca Nova AS Byggeselskap: Vansle Terrasse Kommune: Moss Gnr. 3 Bnr. 1603/1605 Mbl. 1: 100 Planlagt bygging 1 etg	
ARCA NOVA BOLIG AS www.arcanova.no bedrift • skolebuss • parkering		Dato: 24.08.2005 Tegner: TIG Prosjekt: Van Tegning: 520 © Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett	

B11/11



Hus 3

Projektor	Arca Nova AS	Projektor	Arca Nova AS
Byggherre	Sandra Elvegård 7-8A	Byggherre	Sandra Elvegård 7-8A
Kommune	Moss	Kommune	Moss
Gnr. 3	Brt. 1603/1605 Mbl. 1: 100	Gnr. 3	Brt. 1603/1605 Mbl. 1: 100
Plan 1. etg.		Plan 1. etg.	
© Tegningen er berettiget. Alle rettigheter forbeholdes.			



ARCA NOVA BOLIG AS
www.arcanova.no
Arkitekt: arkitektfirmaet

Tiltektgjort: Arca Nova AS

Byggherre: Sandra Elvegård 7-8A

Kommune: Moss

Gnr. 3 Brt. 1603/1605 Mbl. 1: 100

Plan 1. etg.

Dato: 27.09.2005

Tegn: Thor

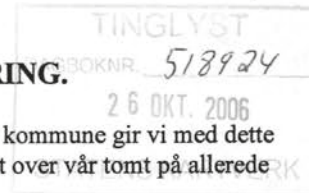
Prosjekt: Hus 3

Tegning: 511



Meglerhuset 983502754

LWS

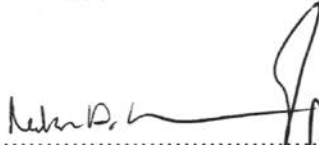
UGJENKALLELIG ERKLÆRING.

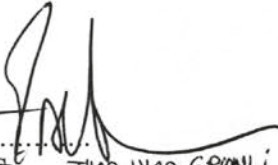
Som eier av Søndre Elvegt. 7-8A, gnr 3, bnr 1603/1605 i Moss kommune gir vi med dette Søndre Elvegt. 4, gnr 3, bnr 2174 i Moss kommune adkomstrett over vår tomt på allerede opparbeidet vei, se vedlagte kart.

Eier og bruker skal i fellesskap bære kostnadene ved vedlikehold av den delen av adkomstveien som brukes i fellesskap.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr 3, bnr 1603/ i Moss kommune.

Dato : 14.09.2006

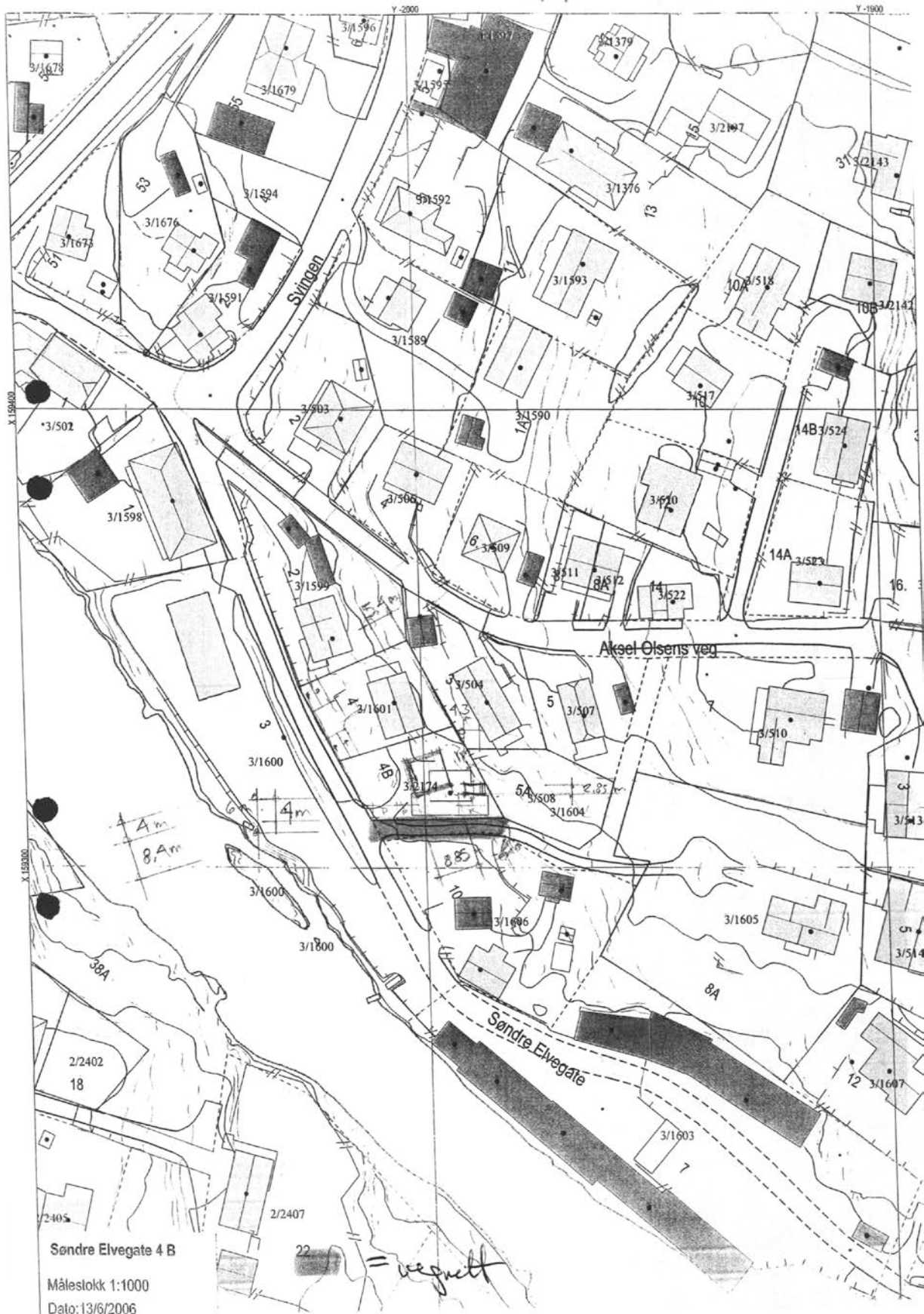

RUBEN DAHL HANSEN For Area Nova AS
(underskrift)


THOR IVAR GRØNLI

BORETTSLAGET
VAHSDØ TERRASSE



Doknr: 518924 Tinglyst: 26.10.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Vi samtykker i tinglysing av veirett datert 14.9.
for gm. 3 Omr. 1603 i Moss kommune.

Moss 25/10-06

Meglerhuset Hjelset

Statut. eiendomsmegler

Kongensgt. 23, P.b. 503, 1505 Moss

TH. 69 20 45 50 • Fax 69 20 45 51

Org.nr.: 983 502 954

JO FENRE
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Pett Kori

[Redacted signature]

[Signature]

Anne Mette Klofstrud
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Anne Mette Klofstrud
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

[Signature]

Dok.nr. 10405 Dagbokført 22/12 1976
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av eiendommene Søndre Elvegata nr. 14 og 16, Moss, henholdsvis Egil Hansen og Kjell Andersen, gir herved eierne av eiendommene 8, 8A og 12 til Søndre Elvegata samtykke til å anlegge og vedlikeholde en vannledning mellom kum beliggende på Søndre Elvegata 8 og kum beliggende på Søndre Elvegata 16.

Etter graving og eller vedlikeholdsarbeider skal gårdsplassen på nr. 16 settes i samme stand som før arbeidets utførelse uten utgift for nr. 16.

Alle fem eiendommer har solidarisk ansvar for vedlikeholds-
utgiftene over de to tjenende eiendommer.

Moss, den 1/9-76

Kjell Andersen
.....
Kjell Andersen

Egil Hansen
.....
Egil Hansen

Undertegnede bekrefter herved at herrene Andersen og Hansen har undertegnet i mitt nærvær og at begge er over 20 år.

Rolf Dypsd

Som eiere av eiendommene 8, 8A og 12 til Søndre Elvegata i Moss, erklærer vi herved at vi er inneforstått med det solidariske ansvar for vedlikeholdsutgiftene.

Moss, den 10.10.76.

Kolbjørn Hansen
.....
Kolbjørn Hansen

Bjørn Hansen
.....
Bjørn Hansen

Rolf Dypsd
.....
Rolf Dypsd



Kr. 1. Reg. nr. 11.12.2006
Dok. nr. 983 502 954

**ERKLÆRING OM VEI-/ADKOMSTRETT**

Eiendommen Søndre Elvegt. 12 – gnr. 3 bnr. 1607 i Moss kommune og senere utskilte parseller av denne, skal ha kjørbær adkomstrett på privat vei tilhørende gnr. 3 bnr. 1603 i Moss kommune, i henhold til vedlagte situasjonskart. Adkomstveien er merket med "rødt" på vedlagte situasjonskart.

Eier av gnr. 3 bnr. 1607 skal dekke sin andel av vedlikeholdet av ovennevnt private vei.

Denne avtale er ugjenkallelig og kan tingslyses som en heftelse på gnr. 3, bnr. 1603 i Moss kommune.

Fredrikstad, 13.11.2006



Doknr: 593184 Tinglyst: 29.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

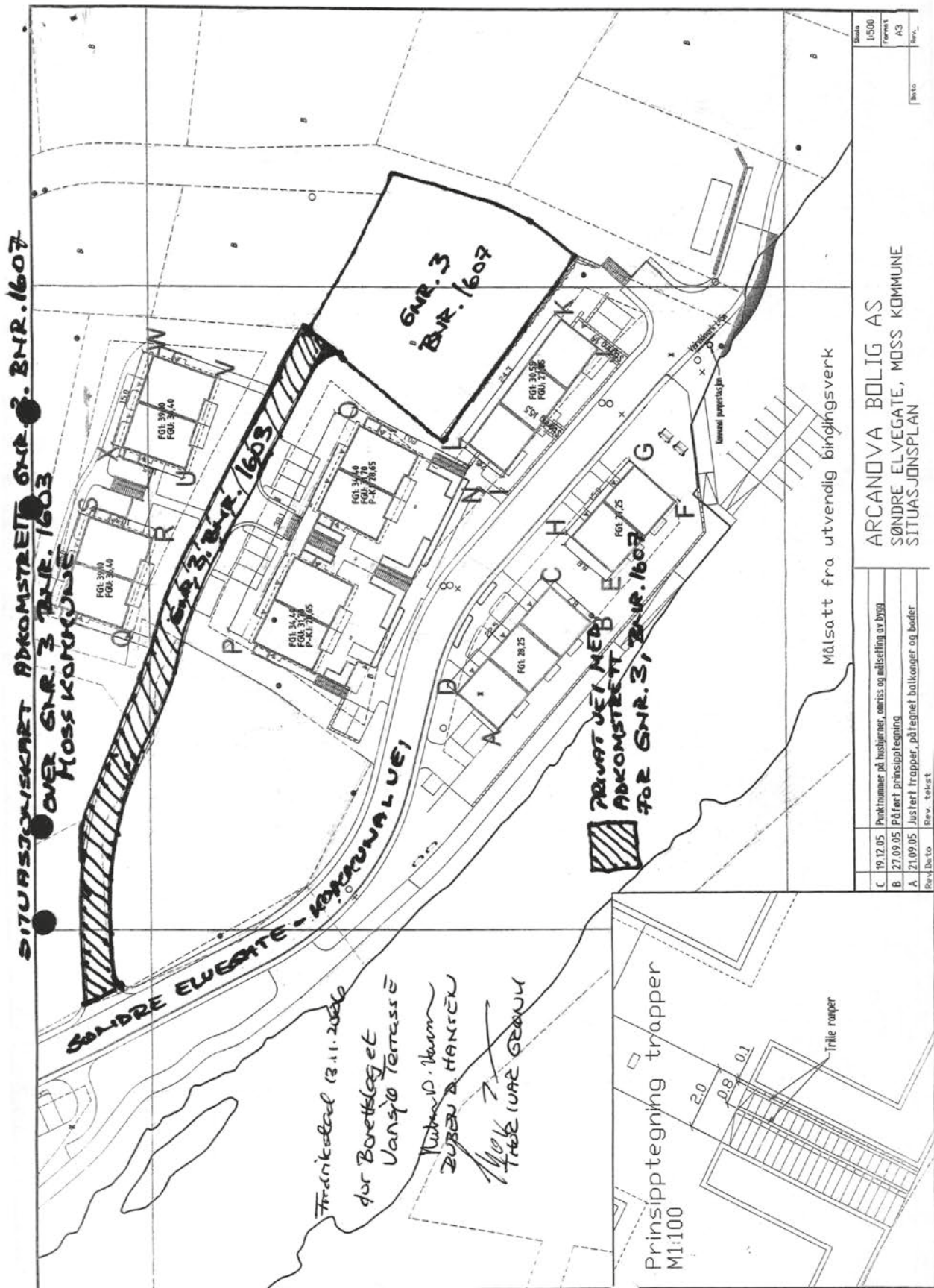
For Borettslaget Vansjø Terrasse

Ruben D. Hansen

Ruben Dahl Hansen
Styreformann

Thor Ivar Grønli

Thor Ivar Grønli
Styremedlem



Returneres etter tinglysing til

Moss kommune
Org.nr. 944383476
Postboks 175
1501 MOSS

520/2006

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

DAGBOKNR. 517556

26 OKT. 2006

STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr | Kommunens navn

Gnr

Bnr

Festehr

Snr

0104 Moss

3 1603

2. Hjemmelshaver(e)

Fodselsnr/Org.nr (11/9 siffer)²⁾

Navn

Ideell andel³⁾

989 952 722

BØRETTSLAGET VANSJØ TERRASSE

1/1

Doknr: 517556 Tinglyst: 26.10.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1	G	13	B	1	G	25				37				49			
2	B	1	G	14	B	1	G	26				38				50			
3	B	1		15	B	1		27				39				51			
4	B	1		16	B	1		28				40				52			
5	B	1	G	17	B	1	BG	29				41				53			
6	B	1	G	18	B	1	BG	30				42				54			
7	B	1		19	B	1	BG	31				43				55			
8	B	1		20	B	1	BG	32				44				56			
9	B	1	G	21	B	1	BG	33				45				57			
10	B	1	G	22	B	1	G	34				46				58			
11	B	1		23	B	1	G	35				47				59			
12	B	1		24	B	1	G	36				48				60			
Sum tellere:								24	= nevner:								24		

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
FREDRIKSTAD 4.10.2006	BØREITSLAGET VAHSD TERRASSE Ruben D. Hansen RUBEN D. HANSEN Thor Ivar Grønli THOR IVAR GRØNLI	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
3	1603
Moss kommune	
Dato	Stempel og underskrift
6. oktober 2006	 MOSS KOMMUNE Oppmålingsseksjonen

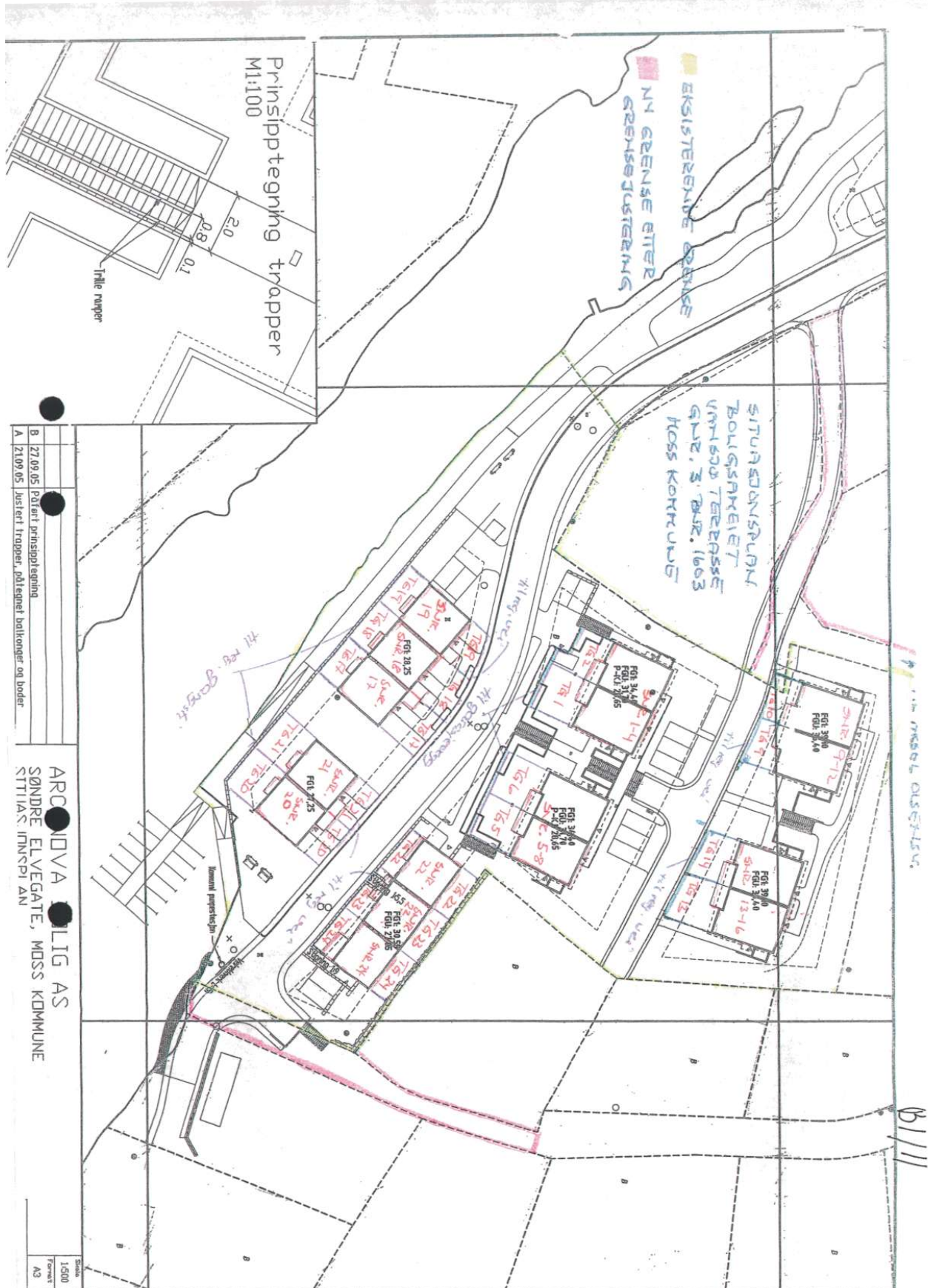
Noter:

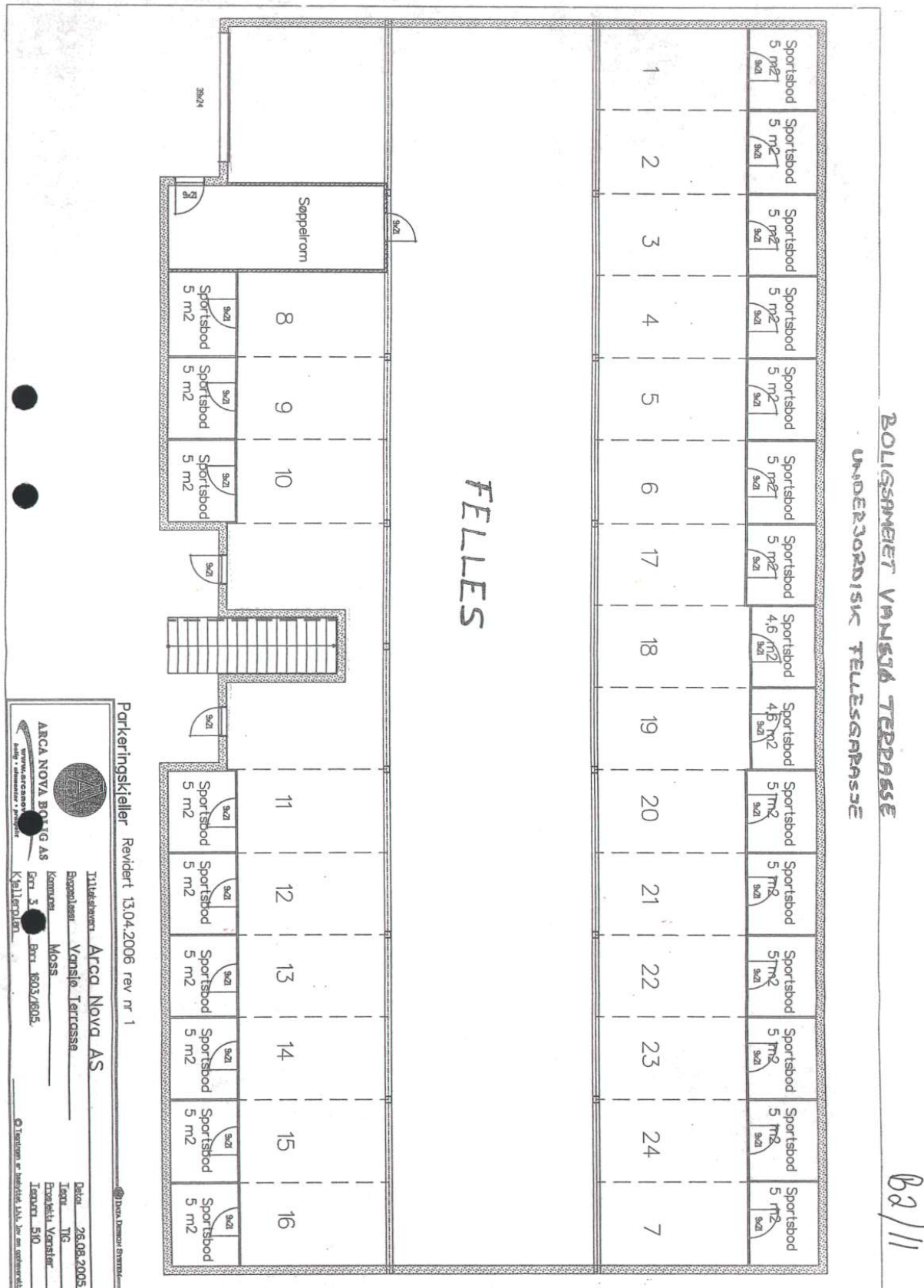
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket til reseksjonering, er det ikke nødvendig, inntil styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

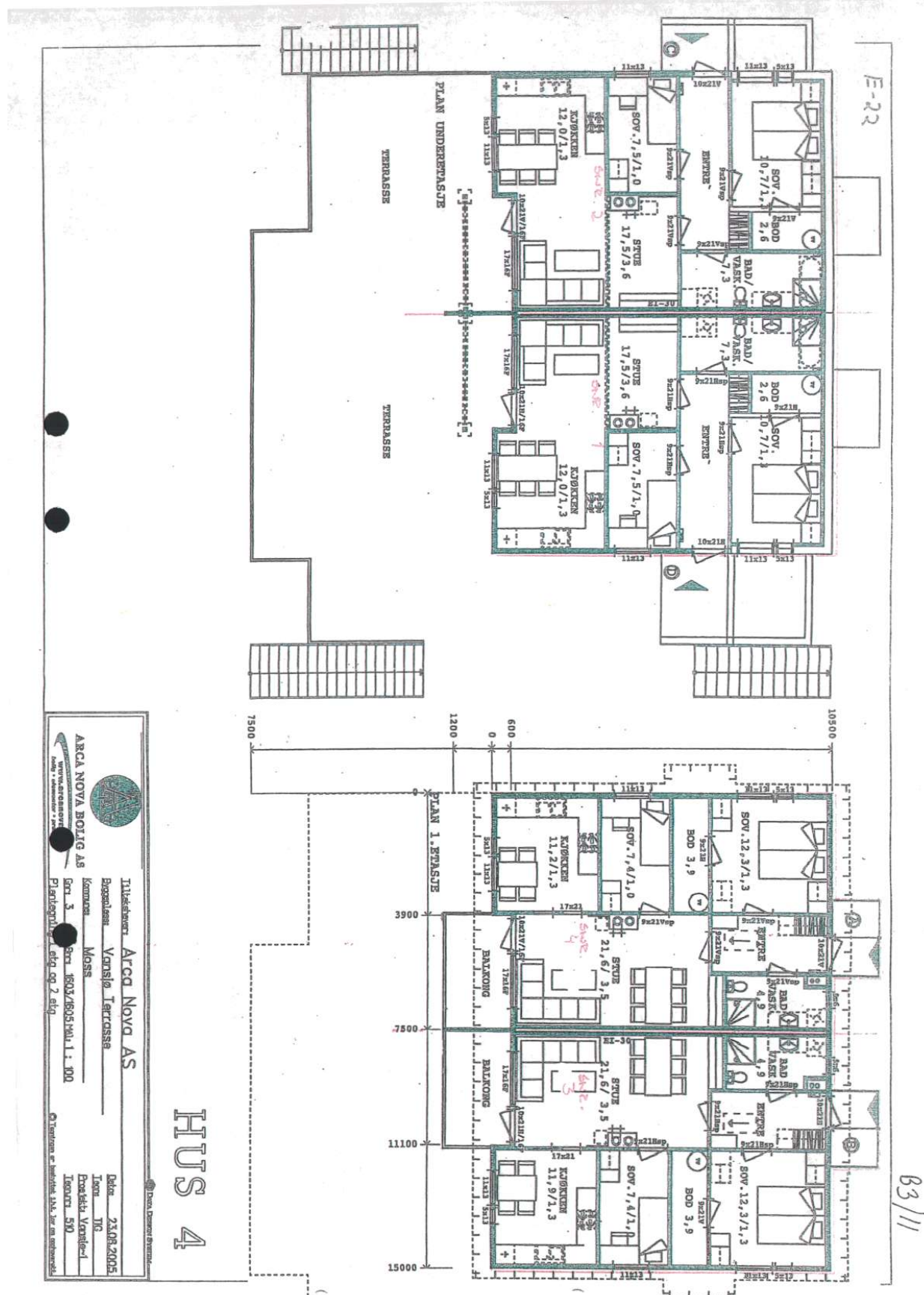
Vi samtykker til tinglysing av nærværende dokument
Moss, 5/10-06

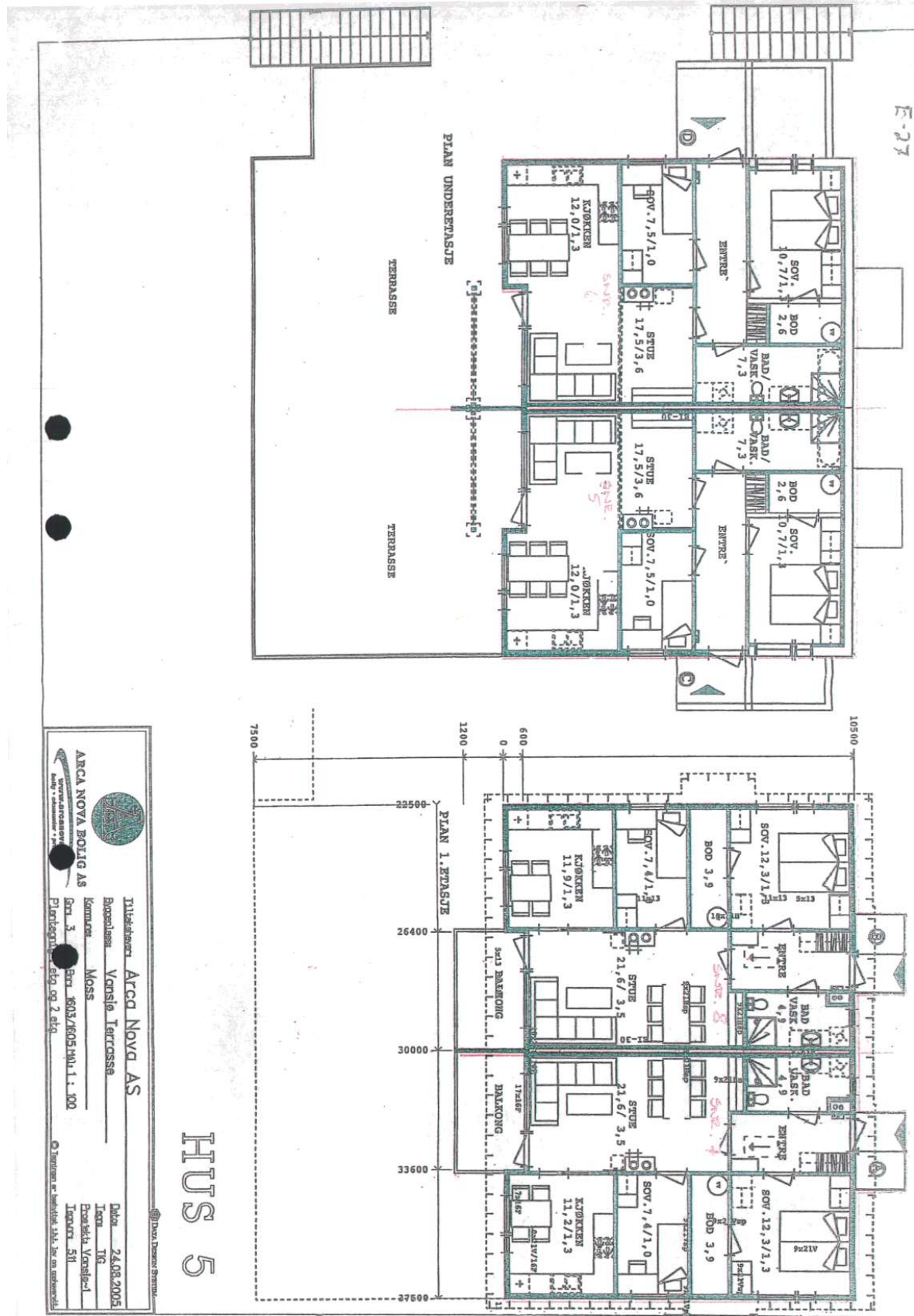
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
Meglerhuset Hjelseth A/S
Statsaut. eiendomsmeglerfirma MNEF
Kongensgt. 23, P.b. 503, 1503 Moss
Tlf.: 69 20 45 50 • Fax: 69 20 45 51
Org.nr.: 983 502 954











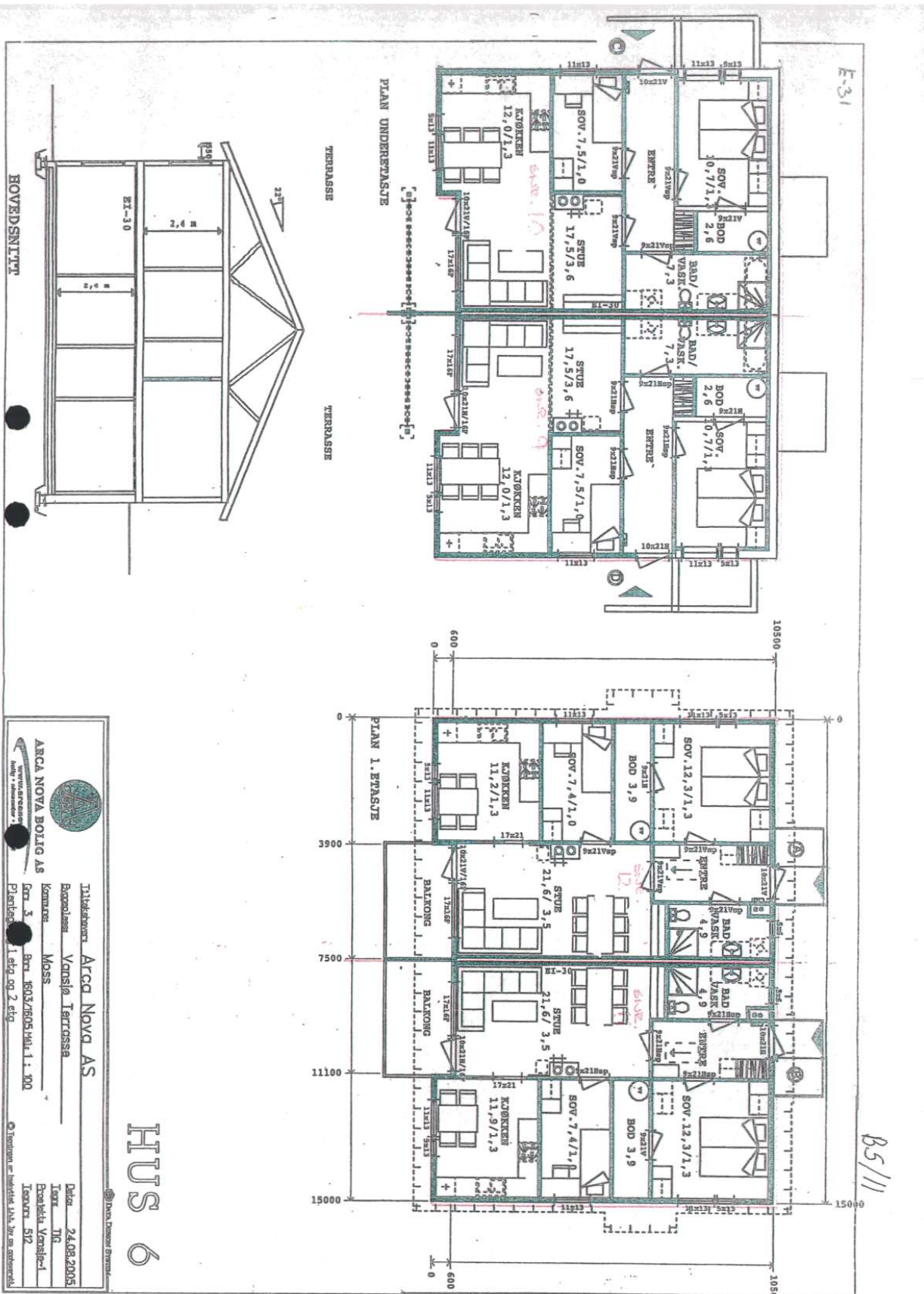
Arkiv
Arkiv
Arkiv

ARKA NOVA BOLIG AS
Gul. 3
Påtegning: del og 2 del

Tilskuddet: ARCA NOVA AS
Beregnet: Vossle Terrace
Kommune: MOSS
Gul. 3
Brt. 603/605 MW. 1: 100

Dato: 24.08.2005
Tegn: TR
Dokument: Vossle-1
Tegn: 511

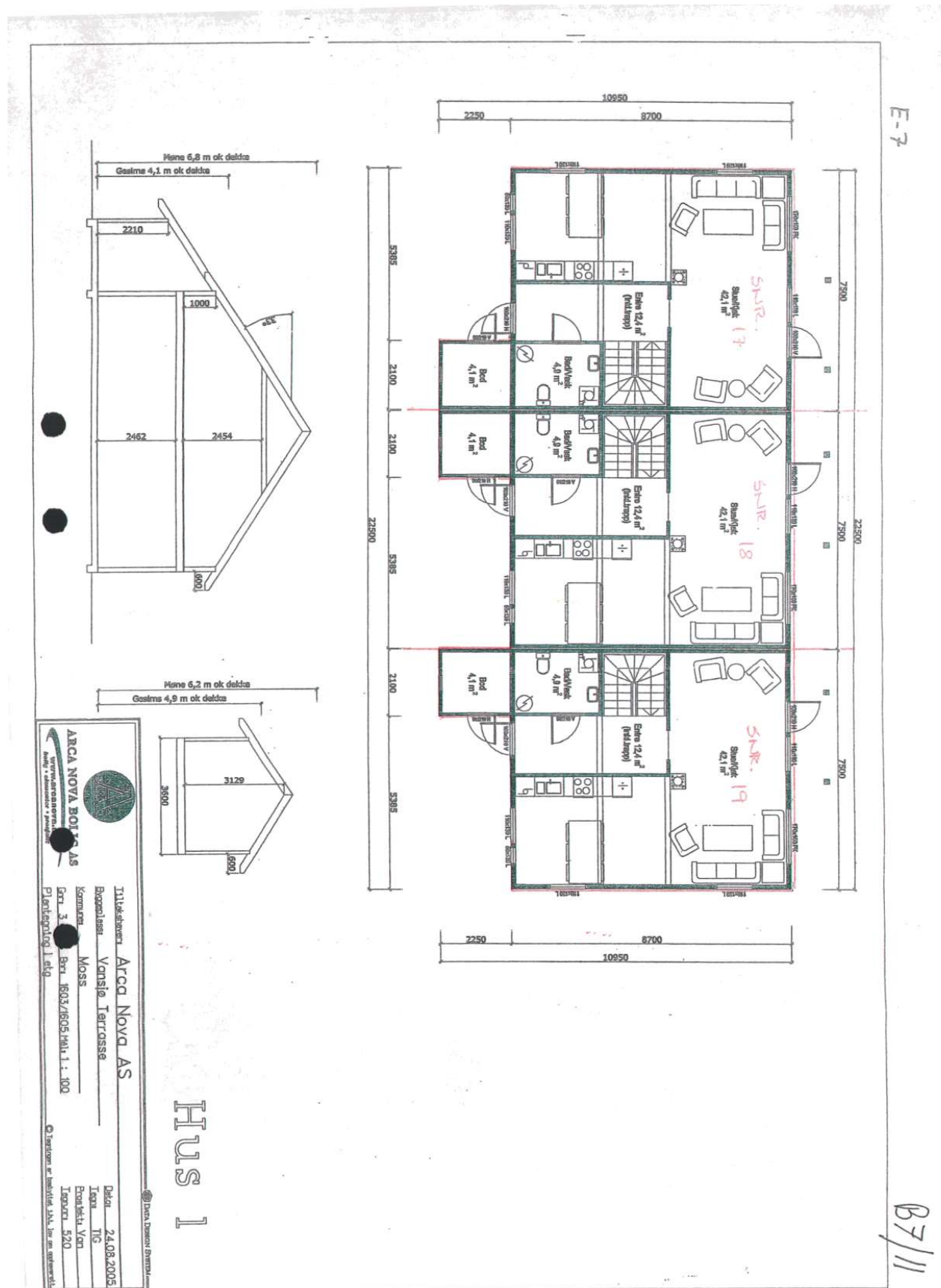
© Tegningen er beskyttet. Alle har en rett til å bruke den.

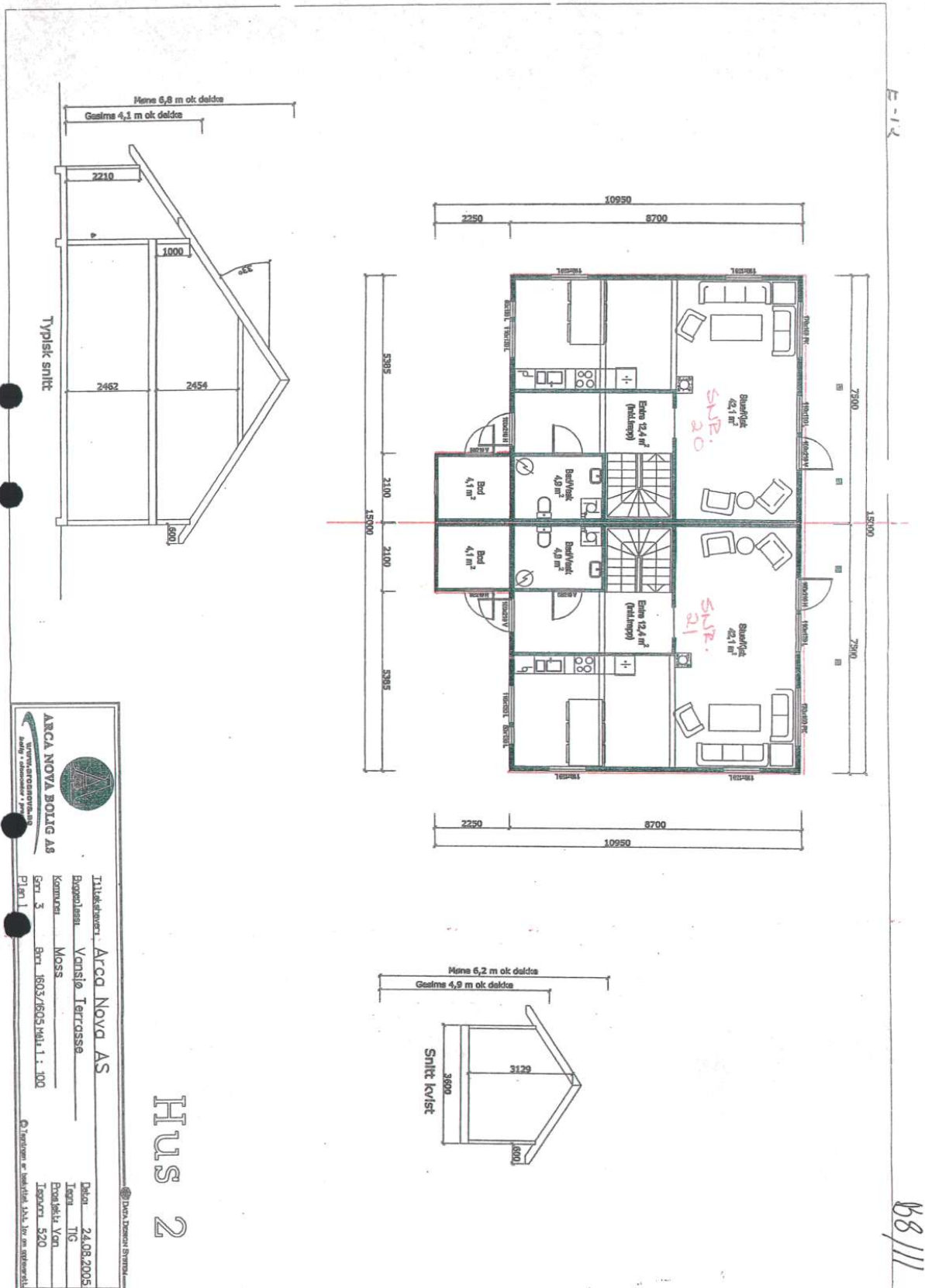


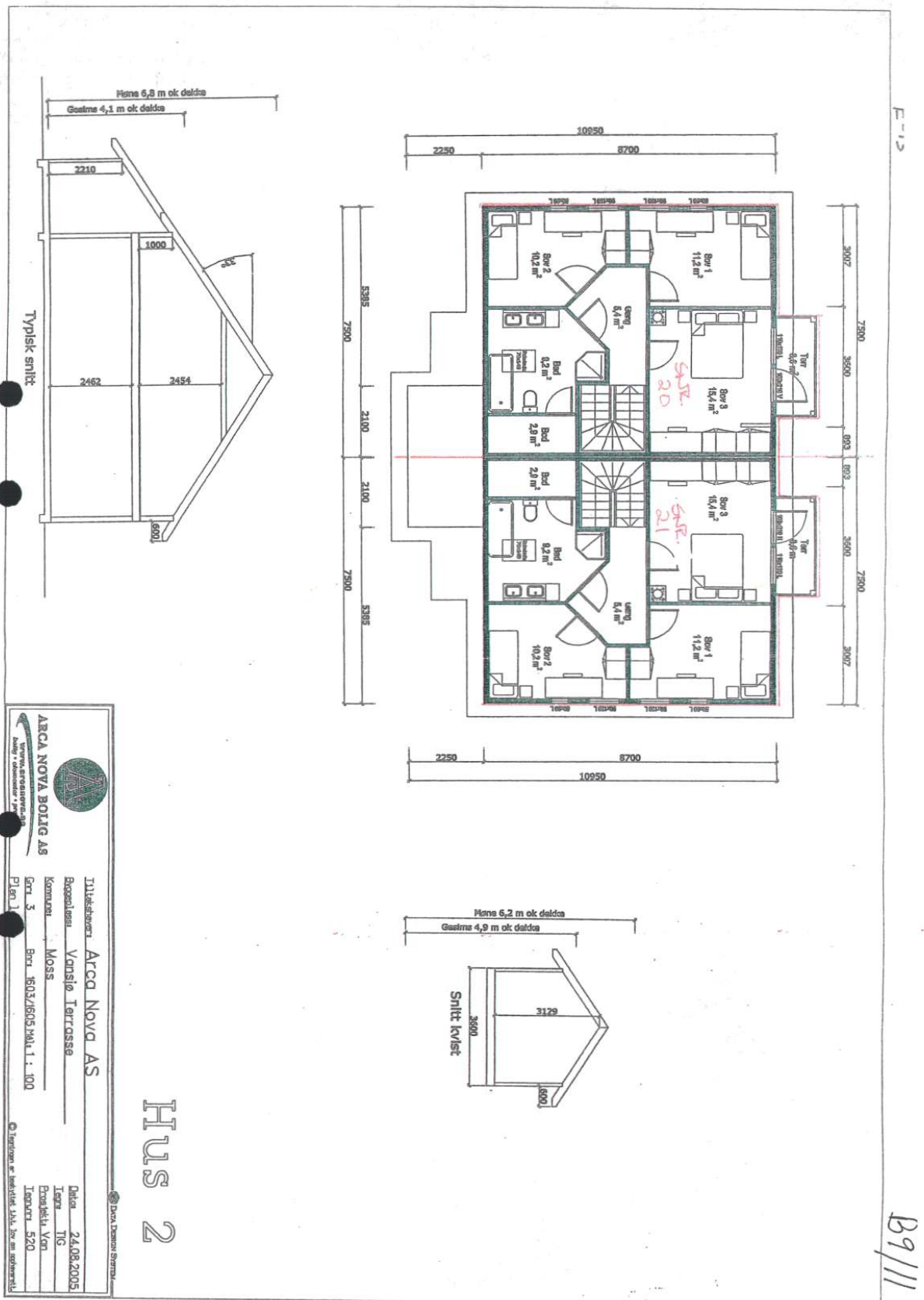
	Tilskuddsrett ARCA NOVA AS		
	Bokopptak Vansjø TERRASSA		
	Kommune	MOSS	
	Gnr. 3 Bnr. 603/605 M.U. 1 : 100		
Planlagt 1 etg og 2 etg		© Trossene er beskyttet i henhold til lov om arkitektur	

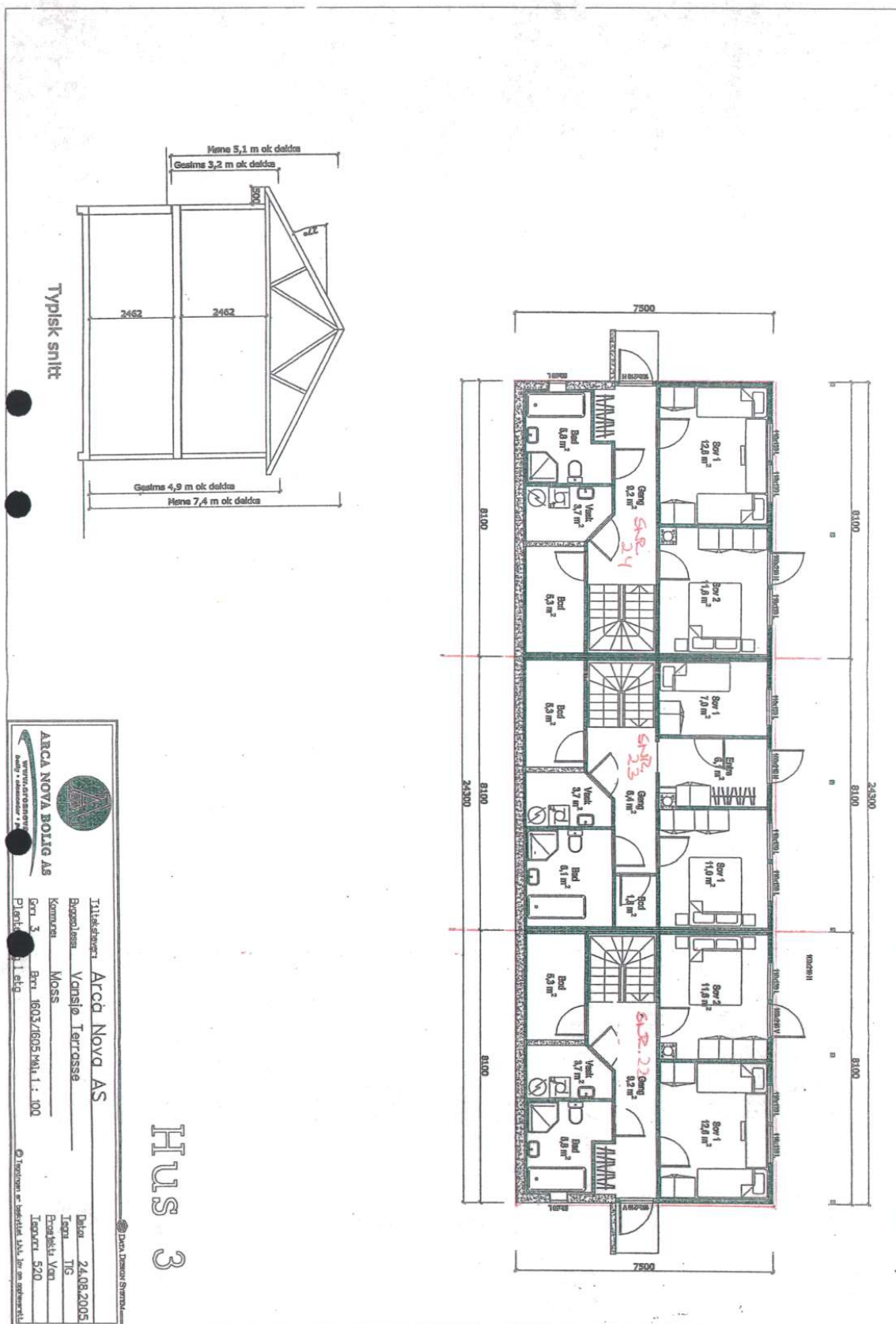
HUS 6

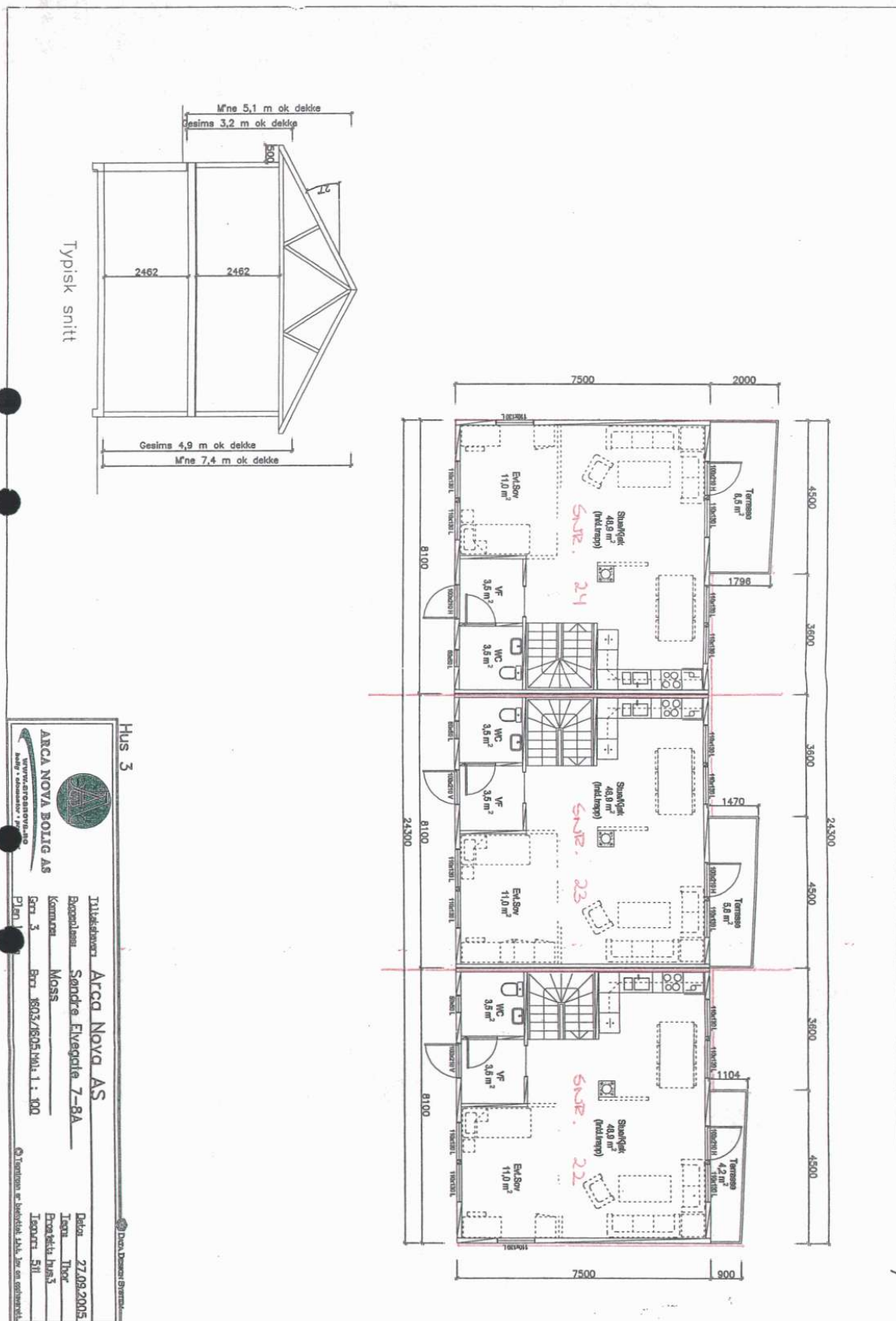












Side 1 av 3



TINGLYST

20 FEB. 2004

MOSS TINGRETT

DAGBOKNR.: 1688

Doknr: 1688 Tinglyst: 20.02.2004 Emb: 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

OM

**RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING,
DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV
FRITTSTÅENDE NETTSTASJON**

Mellom Østfold Energi Nett AS (nedenfor kalt energiverket) og Moss Trelast AS v/ Anne-Mette Kløfsrud som eier og hjemmelshaver av gnr 3 og bnr 1603 i Moss kommune (nedenfor kalt grunneieren), er det inngått slik avtale om rettighetsserverv for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr. 10153 adresse: Søndre Elvegate 7 er vist på tegning nr 1, datert ~~24.06.03~~ 12.02.04

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i "Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg"

1. ENERGIVERKETS RETTIGHETER OG PLIKTER**1.1. Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse**

Grunneieren gir herved energiverket stedsevarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen.

Energiverket foretar byggingen av nettstasjonen som skal være forelagt for, og godkjent av bygningsmyndighetene.

Energiverket utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

1.2 Transport og ferdsel

Energiverket har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale om trasévalg.

Grunneier

Østfold Energi Nett AS

Side 2 av 3

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av energiverkets transport eller ferdsel, er energiverket ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Energiverket plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Energiverket har rett til å forby at det oppføres noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER**2.1 Arbeid nær nettstasjonen/kabelanlegget**

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg, f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes skal grunneieren varsle energiverket, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader energiverket får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av energiverket.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom energiverket ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom grunneieren ønsker å få nettstasjonen eller kabelanlegget flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis energiverkets behov for nettstasjon faller bort, kan grunneier kreve å få den fjernet og terrenget planert. Omkostningene med dette bæres av energiverket.

3. ERSTATNING**3.1 Energiverkets erstatningsplikt**

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes et beløp en gang for alle.



Grunneier



Østfold Energi Nett AS

Side 3 av 3

For denne eiendom er erstatningen satt til kr 5000,-.

Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter avtaleinngåelsen. Etter forfall beregnes lovens morarente.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som energiverket måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som ikke det er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn påstevnet av energiverket. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsloven § 4, som påstevnes av energiverket.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets energiverket har sitt hovedkontor overensstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevningen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets energiverket har hovedsete.

4.2 Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Energiverket betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 - tre - eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, og sorenskriveren/byretten beholder det tredje.

Moss den 4/12 03

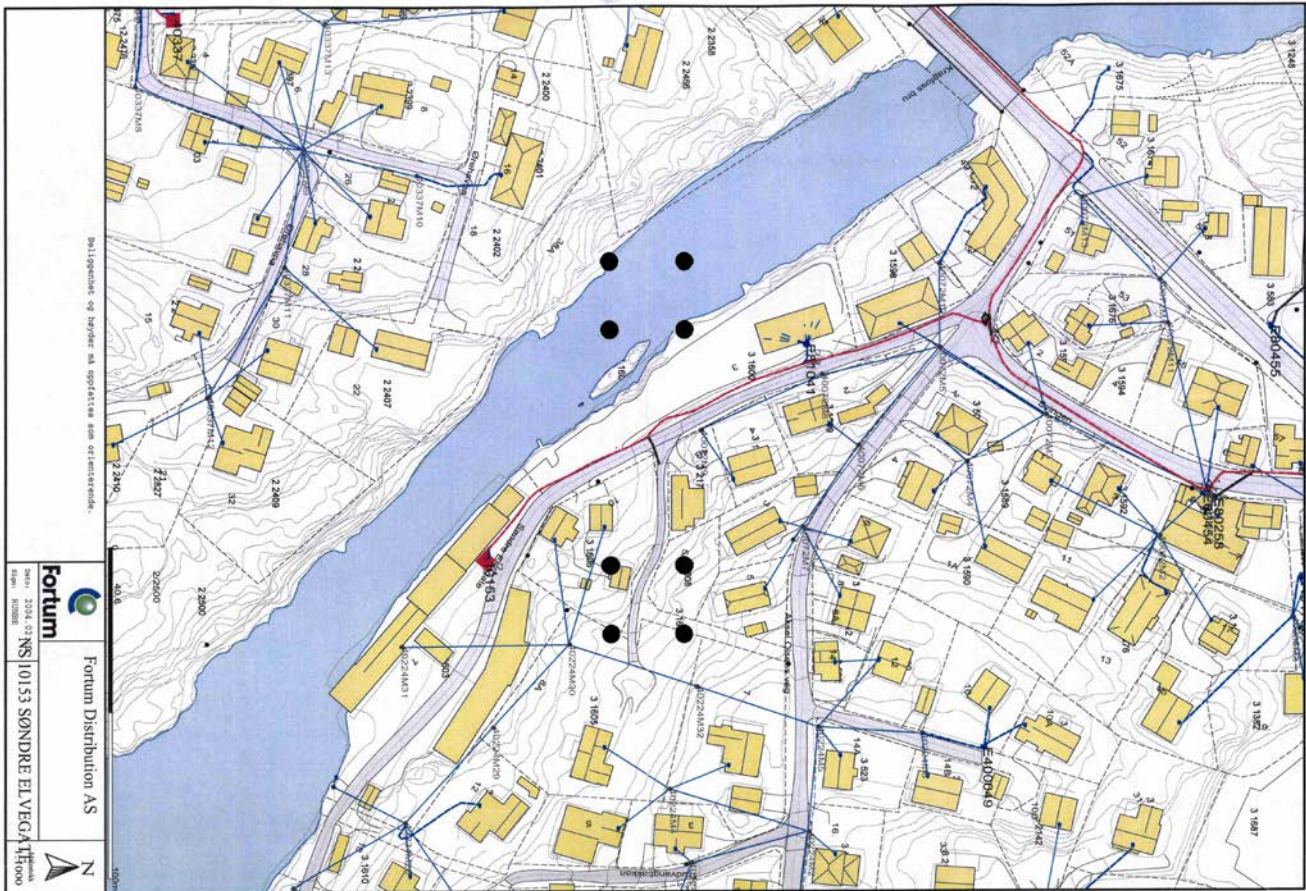
Oslo den 8/12 03

918 509 098
(personnr./foretaksnr.)

NO 979 904 371 MVA
(foretaksnr.)

pp. Aron Trødal Eiendom AS
Moss
Grunneier

Knut Ståhl
Østfold Energi Nett AS





DAGBOKF

03.12.86 11327

ERKLÆRING

MOSS BYRETT

1. Eiere av matr. nr. 8a, 12, 16, og 18 Søndre Elvegate, og matr. nr. 9b, 9e, 9f, 13 og 15 Aksel Olsensvei, erklærer med dette solidarisk ansvar for felles privat ledningsanlegg fra punkt A til B, se kart, og gir rett til å ha liggende og vedlikeholde fellesledninger over de berørte eiendommer.
Vann- og kloakkledn.
2. Eierne er solidarisk ansvarlig for fellesledningene fra offentlig hovedledning og fram til forgreningen til den enkelte eiendom.
3. I tillegg til dette fellesanlegg, er det på hver eiendom private kummer og stikkledninger ut fra fellesledningene. Disse eies og vedlikeholdes av den enkelte eier.
4. Aksel Olsens vei 13 heftes ikke for den felles vannledning da denne eiendom er tilknyttet kommunal vannledning.
5. Søndre Elvegate 18 heftes ikke for den felles vannledning da denne eiendom har felles vannledning med Søndre Elvegate 18a, 20 og 22.
6. Denne erklæring tinglyses på eiendommene. Tinglysing kan ikke avlyses uten ingeniørvesenets samtykke.

Moss den oktober 1986.

P. P. Moss Trelasttugge AS

[Signature]

Søndre Elvegate 8a = gnr. 3 bnr. 1605

[Signature]

Søndre Elvegate 12 = gnr. 3 bnr. 1607

[Signature]

Søndre Elvegate 16 = gnr. 3 bnr. 1609

[Signature]

Søndre Elvegate 18

[Signature]

Aksel Olsensvei 9b = gnr. 3 bnr. 514

*[Signature]*Aksel Olsensvei 9e
Søndre Elvegt 14 = gnr. 3 bnr. 1608*[Signature]*

Aksel Olsensvei 9f = gnr. 3 bnr. 515

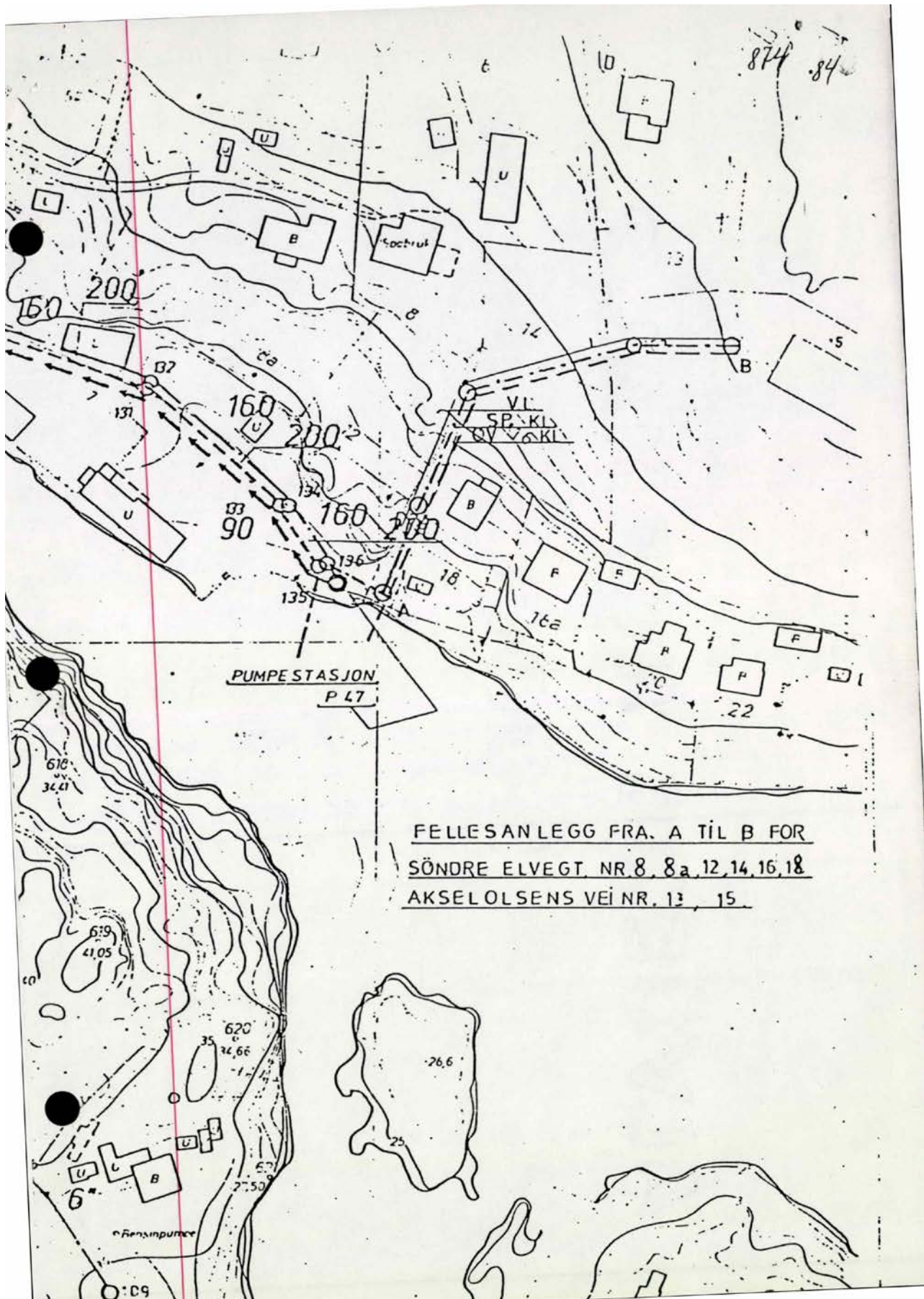
[Signature]

Aksel Olsensvei 13 = gnr. 3 bnr. 521

[Signature]

Aksel Olsensvei 15

Bygge- og eiendomskontoret
fylkesbyggesjefen



Nabolagsprofil

Søndre Elvegate 6B - Nabolaget Krapfoss/Gunhildåsen - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Krapfossbrua Linje 620	4 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	6 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Krapfoss skole (1-7 kl.) 188 elever, 13 klasser	5 min 0.3 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 439 elever, 34 klasser	16 min 1.3 km
Children's International School Moss (1-1... 268 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Melløs skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser	24 min 2 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Flemminghjørnet	13 min
Myra Moss	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

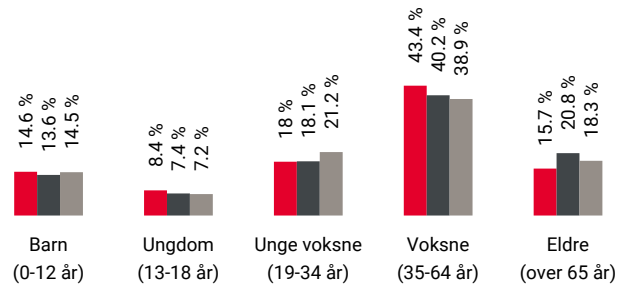
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krapfoss/Gunhildåsen	1 432	611
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sydskogen barnehage (1-5 år) 31 barn	14 min 1.1 km
Skarmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	15 min 1.3 km
Ørejordet barnehage (1-5 år) 114 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Spar Vålerveien	11 min
Rema 1000 Amfisenteret	18 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Sport

⚽ Krapfoss skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽ Eika femmerbane nærmiljøanlegg	11 min	🚶
Ballspill, fotball	0.9 km	
🚴 EVO Moss	17 min	🚶
🚴 MUDO Moss	20 min	🚶

Boligmasse



67% enebolig
10% rekkehus
3% blokk
20% annet

«Rause og hyggelige naboer. Nære det meste, og gode turmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Moss

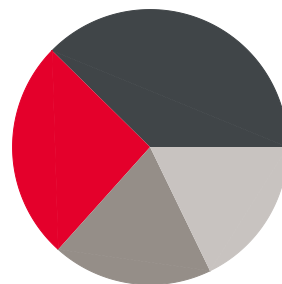
19 min 🚶



Vitusapotek Elefanten - Moss

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
38% 6-12 år
19% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



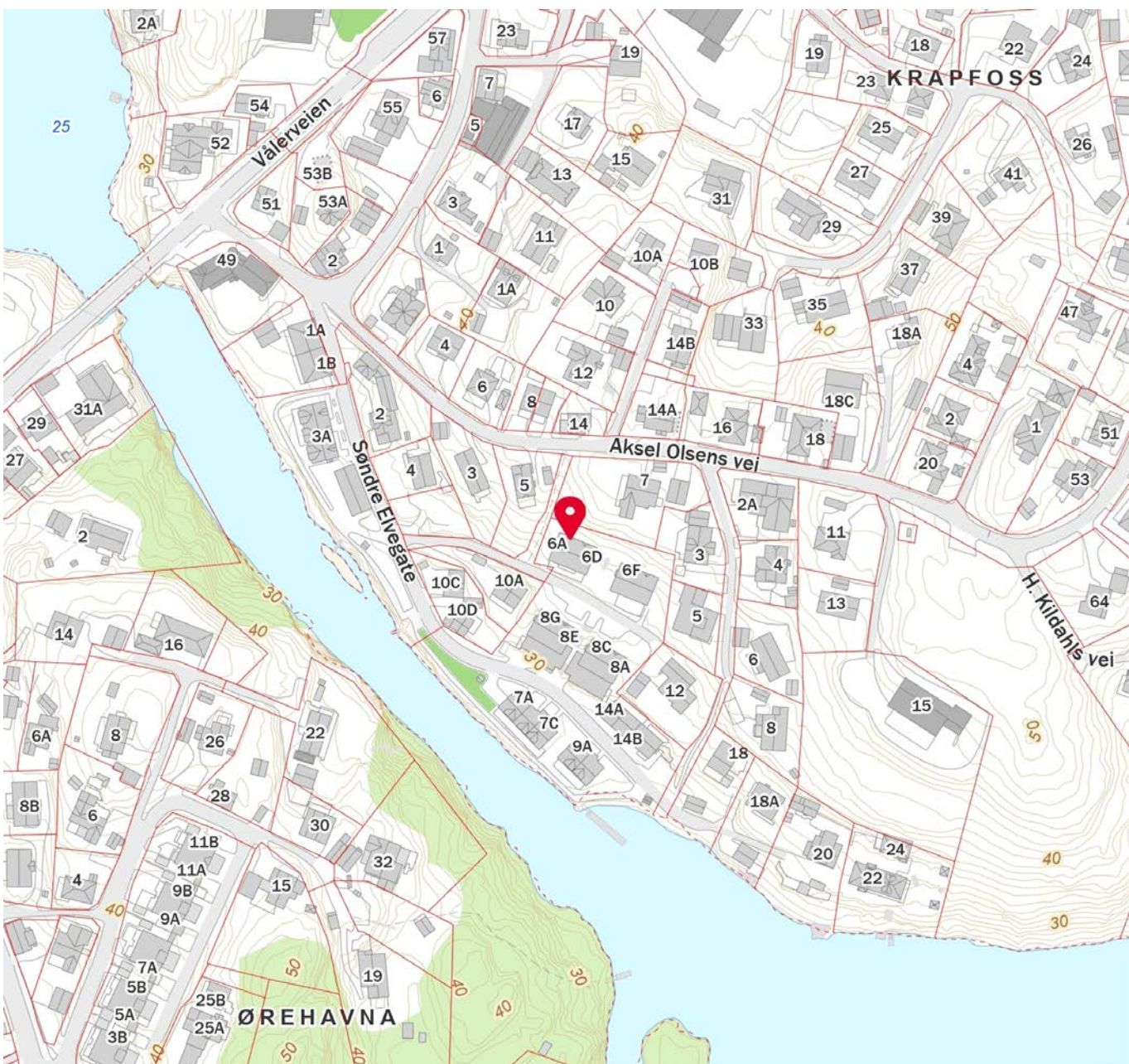
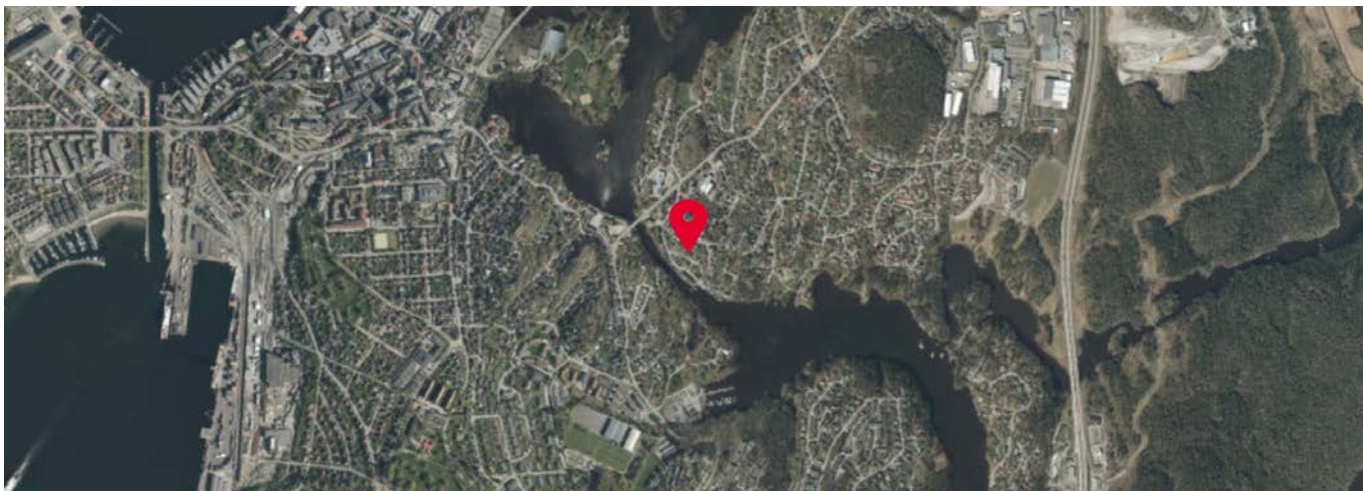
0%

45%

Krapfoss/Gunhildåsen
Moss
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. 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: Søndre Elvegata 6B
1597 MOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anine Lind

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre