

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Baard Janitz

Mobil 971 43 122

E-post baard.janitz@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-

Fellesgjeld: Kr 246 648,-

Omkostn.: Kr 9 033,-

Total ink omk.: Kr 3 205 681,-

Felleskostn.: Kr 7 817,-

Selger: Diep Trinh

Salgsobjekt: Rekkehus

Eierform: Andel

Byggeår: 1983

BRA-i/BRA Total 103/103 kvm

Tomtstr.: 43476.8 kvm

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 1897

Andelsnr.: 45

Oppdragsnr.: 1114260058

Din egen bolig

Leiligheten har en rolig og intern beliggenhet i borettslaget. Området fremstår som etablert og oversiktlig med lite gjennomgangstrafikk.

Plasseringen gir nærhet til grøntområder og fine turområder i umiddelbar nærhet, samtidig som man har enkel tilgang til øvrige fasiliteter i Moss.

Den interne beliggenheten i rekken, kombinert med endeplassering, bidrar til en skjermet og attraktiv plassering i borettslaget.

Høydepunkter:

*Endeleilighet i rekke med skjermet og attraktiv plassering

*Solrik uteplass vendt hovedsakelig mot syd

* Separat vaskerom og toalettrom

*Tre soverom i boligens andre etasje

*Hovedsoverom med tilknyttet bod/walk-in closet

* Flislagt bad fra 2009 med varmekabler og mekanisk avtrekk

* Egen parkeringsplass rett utenfor



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	28
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	87
Energiattest	93
Reguleringsplankart	128
Kommuneplankart	130
Reguleringsplanforslag	132
Planopplysninger	133
Inforamsjon fra foretningsfører	135
Nabolagsprofil	139
Budskjema	148

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 kvm

BRA totalt: 103 kvm

TBA: 25 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Vindfang, gang, bod, vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 47 kvm Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger

under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

43476.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 43 476,8m². Tomten opparbeidet med gangarealer og noe beplantning. Asfaltert foran boligen. Andelen har egen parkering ved ytterdør og terrasseplattning ut fra stue.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Boligen ligger ideelt til med kort vei til både Moss sentrum, strand og skog. Boligen ligger i område Nøkkeland/Kambo. Dette er et sjarmerende område, kjent for sine naturskjønne omgivelser og rolige atmosfære. Her finner du flotte turstier, grønne områder og et trygt nabolag som passer perfekt for familier. I tillegg er det nærhet til sjøen og gode transportforbindelser. Kambo stasjon gir enkel tilgang til Oslo og andre byer, noe som gjør det ideelt for pendlere. Området byr også på vakre strender og rekreasjonsmuligheter

Kort vei til Moss sentrum. Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter.

Flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus.

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Boligen ligger i et veletablert boligområde som i hovedsak består av konsentrert småhusbebyggelse, boliger og blokkbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager;

Luenbakken barnehage - Ligger på Nøkkeland og tilbyr et trygt og stimulerende miljø for barna.

Skredderåsen barnehage - Ligger på Åvangen, nær Kambo, og er kjent for sitt gode pedagogiske tilbud.

Skoler

Nøkkeland skole - En 1.-10. skole med ca. 450 elever. Skolen har moderne fasiliteter, inkludert flerbrukshall, bibliotek og kunst- og håndverkarealer. Planlegges bygging av svømmehall.

Steinerskolen i Moss - Ligger også i Kambo-området og tilbyr undervisning basert på Steiner-pedagogikken.

Skolekrets

Nøkkeland/Kambo

Offentlig kommunikasjon

Togforbindelser

Kambo stasjon er en viktig knutepunkt for pendlere, med hyppige togavganger til Oslo og andre byer. Togreisen til Oslo tar omtrent 40 minutter, noe som gjør det ideelt for dagpendling.

Bussforbindelser

Det finnes flere bussruter som betjener både Nøkkeland og Kambo, og gir enkel tilgang til Moss sentrum og omkringliggende områder. Bussene har regelmessige avganger, noe som gjør det praktisk for daglige reiser.

Veiforbindelser

Området har også gode veiforbindelser, med enkel tilgang til E6. Dette gjør det raskt og enkelt å kjøre til både Oslo og Svinesund, med en kjøretid på omtrent 45 minutter til Oslo.

Syssel- og gangstier

For de som foretrekker å sykle eller gå, er det godt utbygde sykkel- og gangstier som forbinder Nøkkeland og Kambo med resten av Moss. Dette gir en trygg og miljøvennlig måte å komme seg rundt på.

Disse transportmulighetene gjør Nøkkeland og Kambo til attraktive områder for både pendlere og familier som ønsker enkel tilgang til både by og natur.

Bygningssakkyndig

Frosterød Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

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

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Treterrasse på terreng, levegg i trekonstruksjoner med panel.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og vedovn.

Tomteforhold:

Terrengforhold: Deler av terreng har fall inn mot yttervegg.

TG2

Taktekking

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

halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Takkonstruksjon/Loft

Var rotter på loftet for mange år siden, felle står på loft. Det er opplyst at det har vært problemer med rotter i borettslaget.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Slitasje utvendig hoveddør, løst beslag under terskel. Sprekker list terrassedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ytre del av terrasse svikter.

Levegg har skjevheter.

Overflater

Noen lister mangler og er løse. Skader gulv kjøkken. Skruer i gulv. Skader på lister.

Overflater i bod er fra byggeår og må byttes for utbedring.

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendige trapper

Glippe på sammenføyning av trappevange i hjørne inn mot toalettrom.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til vaskerom subber i karm.

Noe feielister mangler.

Dørblad i 1. etasje mot vindfang er demontert.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Riss/sprekker i fuger i dusj.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert knirk i gulvet. Det er bom/løse fliser og knirk i gulv det er ingen opplysning på tettesjikt ved dør. Fliser mangler vedheft til underlaget.

Fall på gulv til sluk er ikke 1:50 innenfor 80 cm.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Dusjdør inn mot nabo har defekt innfestning og er løs fra vegg ved gulv.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Testet med røyk på full styrke.

gjennomstrømning.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Skader på fronter og fuktskjolder/skader på gulv.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Utstyr eldre mer en 50 %.

Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Montering av utstyr på kjøkken er utført av ufaglærte.

Vannrør på badetrom tilfredsstillende ikke krav i forskrift til enkel utskiftning og synlig lekkasje fra tidspunktet hvor badetrommet ble oppgradert i 2009.

Avløpsrør

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

Ventilasjon

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

TG3

1. Etasje - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med belegg på gulv og tapet på vegger.

Det er montert skyllekar i plast, røropplegg vaskemaskin og tørkeskap.

Rommet har mekanisk avtrekk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har skader på tapet vegger og hull i vegg bak dør. Det er noe løs folie på takplater og belegg er sprekt i hjørne bak dør.

Skruer i sluk har rustangrep.

Terrengforhold

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Helse, miljø og sikkerhet

Stort soverom i 2. etasje har ikke lysarealer tilsvarende 10 % av gulvareal.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Rekkverk trapp er lavere en 90 cm i 2. etasje.

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

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppmålt gulvareal er 11 m² og lysareal er 0,77 m².

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør utføres tiltak slik at lysareal på soverom økes.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Erklæring fra forrige eier: badet ble renoverert av frivillige i 2009. Siden jeg flyttet inn har det av og til hørt ut som det drypper nede når vanntrykket fra dusjen eller vasken er høyt, men det ble ikke oppdaget noen feil under renoveringen.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja
Dusj ble flyttet fra en vegg til en annen.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja
Terrasseveggen er litt skråstilt utover.
Terrassegulvet vingler i det ene hjørnet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja
Sølvkre ble sett i teppet i stuen.
Var rotter på loftet for mange år siden.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006
Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier installerte taklamper i gangen, men året er ukjent.
Har kontroll gjort av
Elvia for noen år siden da sikringssskap også ble endret. Alt godkjent.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja
Har vært påvist litt fukt på loftet.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja
Vært problemer med rotter i borettslaget.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, toalettrom, vaskerom og bod.
2. etasje: Gang/trapperom, 3 soverom, badrom og bod.

Standard

Boligen har et hyggelig og praktisk inngangsparti med enkel adkomst. Som endeleilighet i rekken får man en luftigere plassering og noe mer skjerming fra nabobebyggelse. Det er god plass til mindre utemøblement ved inngangspartiet, som gir en trivelig velkomstsone.

Det er også svært praktisk med egen parkeringsplass rett utenfor boligen, og man kan kjøre helt frem til døren, noe som gir enkel logistikk i hverdagen.

Gang/Entre;

Boligen ønskes velkommen via en lys og praktisk entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Det er montert knagger og oppbevaringsløsning som gir en funksjonell hverdagssone.

Gulvet har laminat, og veggene er kledd med panel/malte flater i lyse fargetoner som bidrar til et lyst og innbydende uttrykk. Entréen oppleves oversiktlig og gir en naturlig adkomst videre inn i boligen, med gangareal som leder mot øvrige rom. God takhøyde og lysinnslipp fra ytterdør bidrar til en luftig romfølelse.

Kjøkken;

Kjøkkenet er praktisk utformet med innredning langs begge sider, som gir gode arbeidsflater og effektiv utnyttelse av rommet. Innredningen har profilerte fronter og heltre benkeplate som gir et varmt og klassisk uttrykk. Det er integrert komfyr med platetopp.

Veggene er malt i lyse, tidsriktige fargetoner, og rommet får godt med naturlig lys via vindu. Kjøkkenet har også åpning videre til stue, noe som gir en god romfølelse og enkel adkomst mellom oppholdsrommene.

Stue;

Romslig og lys stue med god plass til både sittegruppe og spiseplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en åpen og luftig romfølelse. Fra stuen er det direkte utgang til en usjenert uteplass, som bidrar til en fin forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Det er montert vedovn som gir både varme og en hyggelig atmosfære i rommet. Stuen har videre trapp opp til boligens andre etasje, som gir en praktisk planløsning og naturlig forbindelse mellom etasjene.

Gulvet er belagt med laminat og veggene er holdt i lyse fargetoner som gir et nøytralt og tidløst uttrykk.

Vaskerom;

Praktisk vaskerom med belegg på gulv og tapetserte vegger. Rommet er utstyrt med skyllekar i plast, samt opplegg for vaskemaskin og tørkeskap. Det er installert mekanisk avtrekk. Løsningen gir en funksjonell sone for klesvask og tilhørende oppgaver.

Toalettrom;

Separat toalettrom med toalett, servant med underskap og overskap med speil. Rommet fremstår som praktisk løst med plassbesparende innredning, og gir en funksjonell løsning nær oppholdsrommene.

Baderom;

Flislagt bad beliggende i boligens andre etasje, praktisk plassert mellom soverommene. Badet ble oppgradert i 2009 med nye overflater, tettesjikt og innredning.

Rommet har fliser på gulv og vegger, og er utstyrt med elektriske varmekabler som gir god komfort. Badet inneholder dusjhjørne med glassvegger, servant med underskap og speilløsning, samt toalett.

Det er installert mekanisk avtrekk. Badet fremstår med en funksjonell planløsning og et nøytralt uttrykk.

3 Soverom;

Boligen har tre soverom beliggende i boligens andre etasje. Rommene fremstår med lyse overflater og gode vindusflater som gir naturlig lysinnslipp og en behagelig romfølelse.

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblering, og har i tillegg direkte adkomst til tilstøtende bod som kan benyttes som praktisk walk-in closet.

De øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har fleksible møbleringsmuligheter.

Gulvene er belagt med parkett/laminat, og veggene er holdt i lyse, nøytrale fargetoner.

Uteplass;

Romslig terrasse med en usjenert og skjermet beliggenhet som gir gode muligheter for avslapning og sosiale sammenkomster. Som endeleilighet i rekken har boligen en særlig gunstig plassering, med uteareal hovedsakelig vendt mot syd. Dette gir gode solforhold gjennom store deler av dagen.

Terrassen har god plass til både sittegrupper og spiseplass, og fremstår som en naturlig forlengelse av stuen. Omkringliggende beplantning og skjermvegger bidrar til en grønn og privat ramme rundt uteområdet.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet

ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Privat parkeringsplass rett utenfor leiligheten samt på felles parkeringsplass. Det er opplyst fra forretningsfører at det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er ikke avklart hvilken plass som medfølger.

Bruk av alle typer motorkjøretøy innen boligområdet er generelt forbudt. Unntakelse gjelder kun for sykefrakt, utrykningsbiler, flyttebiler og varetransport. All parkering utenom de opparbeidede biloppstillingsplasser, og ikke lenger enn 15 min. ved av- og påstigning, er forbudt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 82374566

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

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

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badetrom.

Energimerke

F

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 2 950 000

Omkostninger kjøper

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

7 643 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 033 (Omkostninger totalt)

20 933 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

23 733 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 959 033 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 970 933 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 973 733 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 971 971 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 887 884 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 7.817,-, hvorav kr 5.490,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Felleskostnadene inkluderer bl.a.; Forretningsfører, revisor, grunnpakke TV/Internett, utvendig forsikring, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, og div. vedlikehold og andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 817

Andel Fellesgjeld

Kr 246 648

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

06.05.2026

Kommentar fellesgjeld

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 6/5-26 kr 33.764.862,-.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 209

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1118

Andel fellesformue

Kr 34 356

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Åvangen Borettslag

Organisasjonsnummer

948383624

Andelsnummer

45

Om borettslaget

Åvangen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 383 624. Åvangen Borettslag består av 140 leiligheter i rekkehus og ble bygget i 1982. Forretningsførselen er utført av Vansjø boligbyggelag.

Medlemskap i Vansjø Boligbyggelag

Kjøper(e) av leiligheten må være andelseier i Vansjø BBL eller tegne andel i laget for å kunne bli eier(e) av andelen i borettslaget. Medlemsstatus må være ordnet før overtakelsen. Andelstegning i Vansjø BBL koster kr 350,- pr. medlemskap (+ kr 300,- for kontingent) og bes innbetalt via tilsendt giro eller via vår hjemmeside: www.vbbl.no/for-deg/medlem/bli-medlem/

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Nordea
Lånummer: NIBOR 67143160689
Type: Annuitet
Lånets løpetid: 2027
Rente: 5,47%

Bank: Nordea
Lånummer: NIBOR 67140520016
Type: Annuitet
Lånets løpetid: 2047
Rente: 5,51%

Bank: Nordea
Lånummer: NIBOR 60308131109
Type: Annuitet
Lånets løpetid: 2050
Rente: 5,35%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden. Alle lånene betales det både renter og avdrag

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.

Det kan opplyses at andelen er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen løper til den sies opp av en av partene. 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

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr. 7 643,- for den som benytter forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. 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 regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Dyrehold

Det er forbudt å holde hund/katt uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Innflytting med hund/katt må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. Eventuell tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medfører ulempe for laget. Hunder skal holdes i bånd inne på borettslagets eiendom.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 1897 i Moss kommune. Andelsnr. 45 i Åvangen Borettslag med orgnr. 948383624

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for Spolen 51, 53, 55 og 57 i 1984.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er deler av entréen definert som matbod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Deler av entréen (ca. 2m²) er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på terrassen utenfor stuen som ikke fremkommer av tegningene. Takstmann opplyser også om at stort soverom i 2. etasje har avvik i forhold til dagslysflate (har ikke lysarealer tilsvarende 10 % av gulvareal).

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.11.1984.

Vei, vann og avløp

Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Borettslaget har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Åvangen. Endret adkomst til terrassehusene" fra 1985. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (1 018m²), gangvei (219m²) og kjørevei (10m²).

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Åvangen. Området mellom Åvangen og E6" fra 1979. Reguleringsformål for eiendommen er kjørevei (3 032m²), konsentrert småhusbebyggelse (14 966m²), blokkbebyggelse (567m²), felles avkjørsel (4 114m²), offentlig friområde (1 041m²), gang-/sykkelvei (785m²) og frittliggende småhusbebyggelse (17 686m²).

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan for "E6 gjennom Moss" fra 1998, hvor 39m² av eiendommen er regulert til almennyttig formål.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Moss kommune 2021-2032, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at 6 046m² av eiendommen ligger i gul hensynsone for støy (H220).

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgssoppgave, 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 eiendomsmeidler 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 tinglysning 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 500 Foto fra kr

1 875 Kommunale opplysninger ca

19 900 Markedspakke (Stor annonsepakke på finn.no inkl. ukas bolig, vsningsmateriale, SoMe, salgsteam i bank, dig. salgsoppgave mm)

6 900 Oppgjørshonorar

2 000 Opplysninger fra forretningsfører

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

9 900 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visninger/overtakelse per stk. (2 og 3. gratis)

5 995 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 94 475

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

Ansvarlig megler

Baard Janitz

Eiendomsmegler / Partner

baard.janitz@aktiv.no

Tlf: 971 43 122

Ansvarlig megler bistås av

Helene Ellefsen

Eiendomsmegler MNEF

helene.ellefsen@aktiv.no

Tlf: 415 51 060

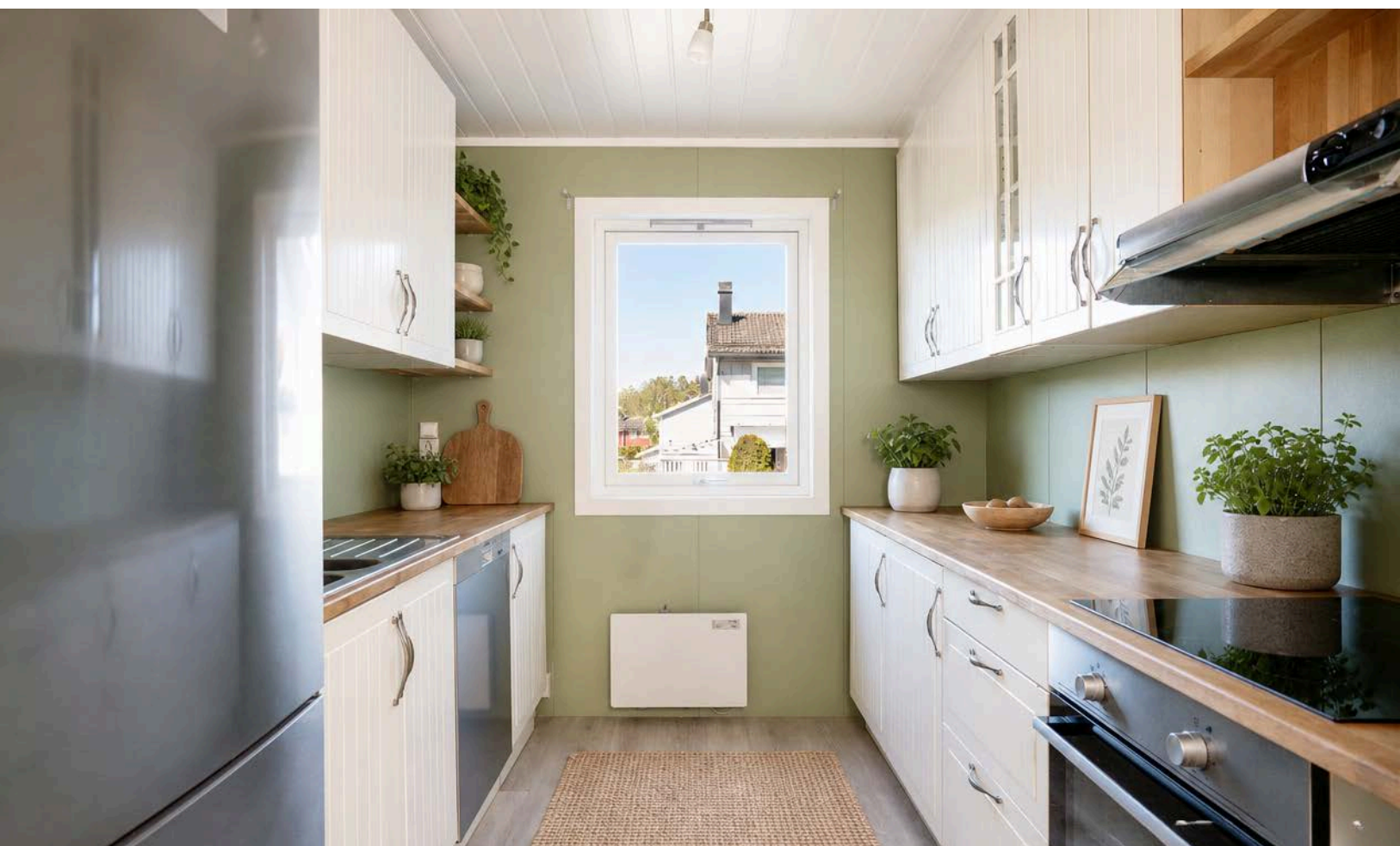
Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330

Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

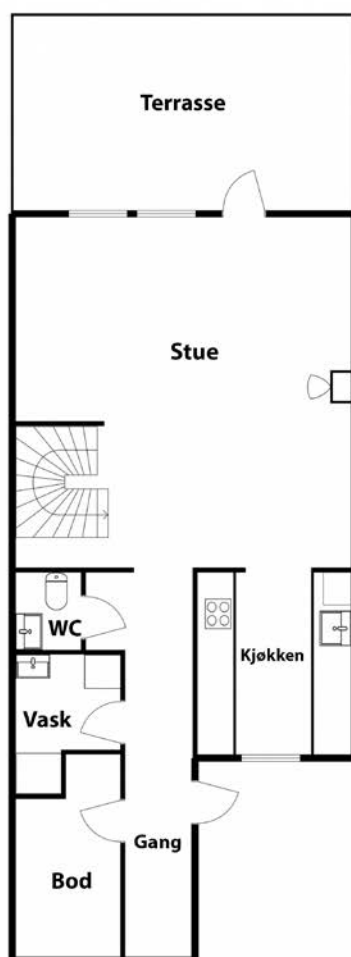
13.05.2026





Plantegning

Spolen 51 1.etg



aktiv.

STUDIO 1838

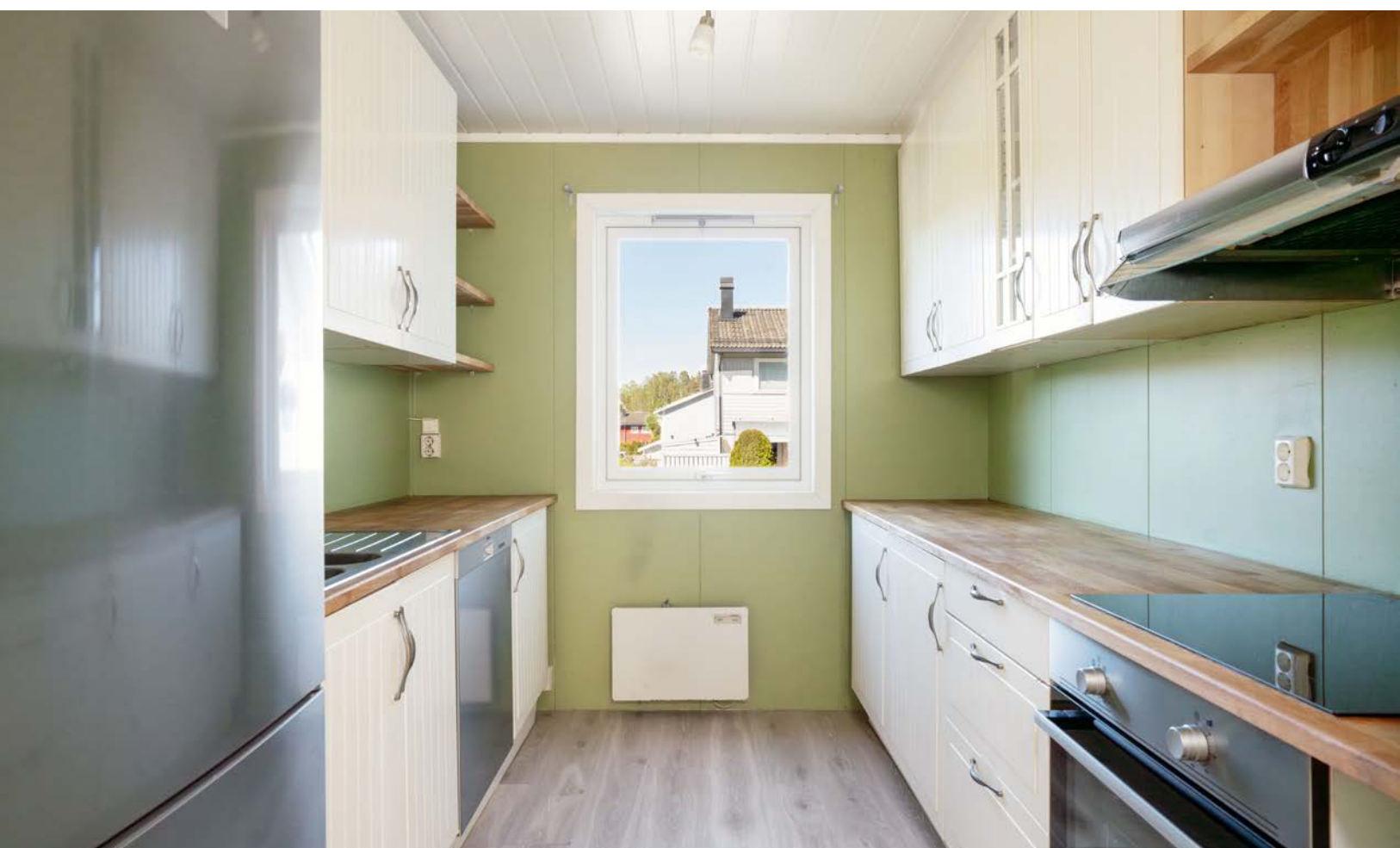
**Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme**

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















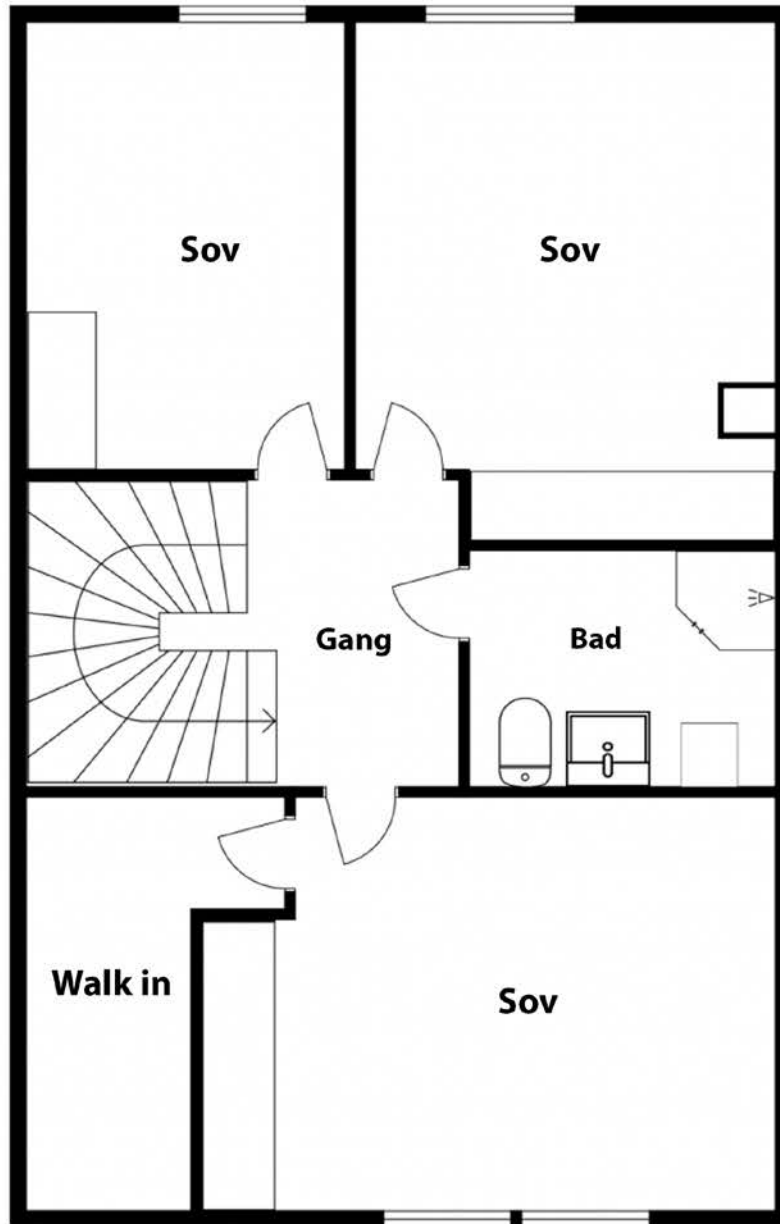








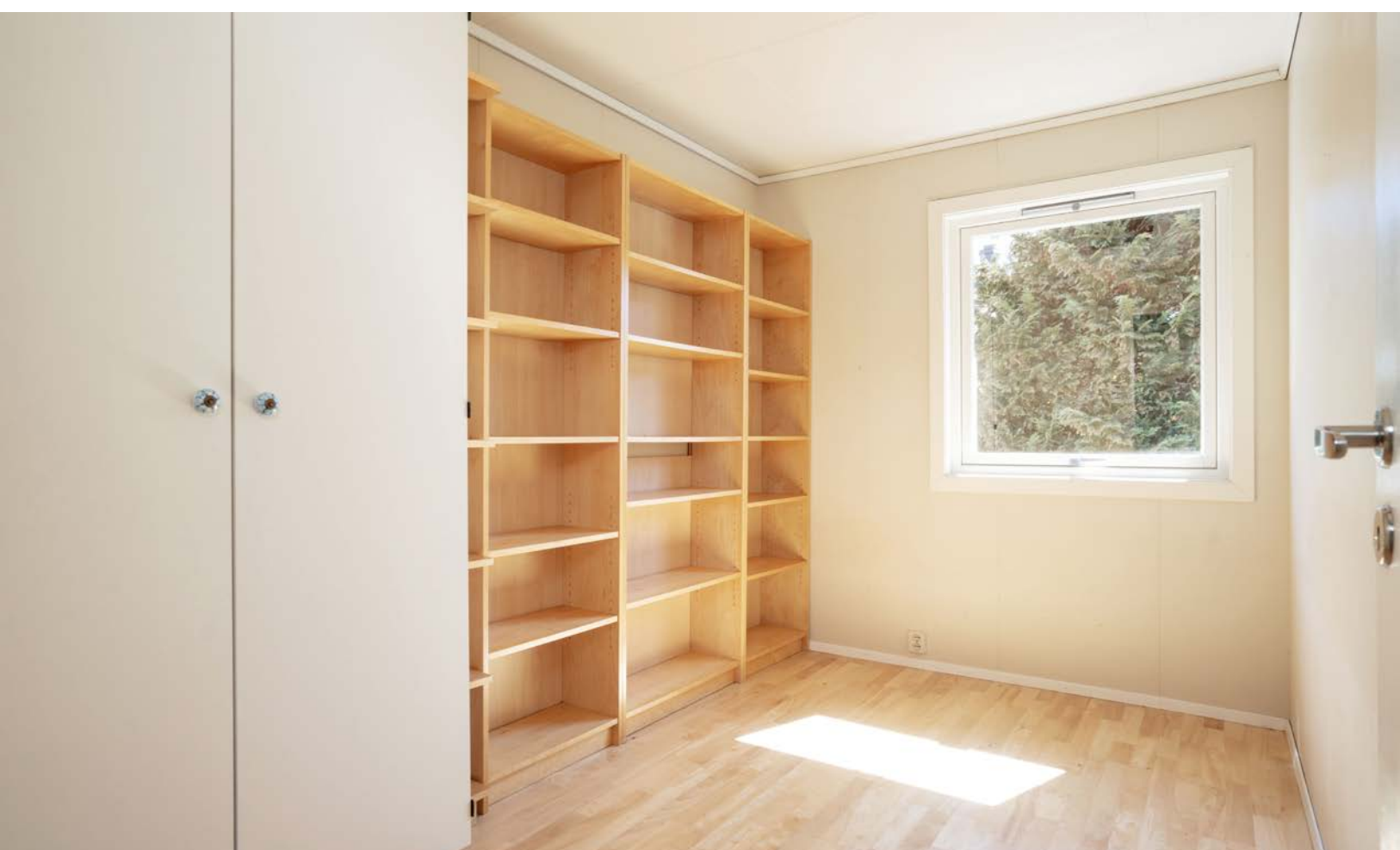
Spolen 51 2.etg

























Vedlegg

Tilstandsrapport

Rekkehus

Spolen 51 , 1536 MOSS

MOSS kommune

gnr. 3, bnr. 1897

Andelsnummer 45

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 10021-1871

Eiendomsverdi ref nr: EQ2782

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød



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

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

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

For mer informasjon se www.takstmannen.no

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

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

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



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusleilighet i 2. etasjer med beliggenhet som endeleilighet. Utgang fra stue til terrasseplattning.

Baderom er oppgradert i 2009 med nye overflater/tettesjikt og utstyr. Det ble ikke utført utskiftning/oppgradering av røranlegg i denne sammenheng. Baderommet har passert med en 50% av forventet brukstid og har symptomer på at tiltak vil bli nødvendig innen kort tid. Men det er vanskelig å vurdere når.

Noe overflateslitasje og behov for justeringer/montering av iser. For ytterligere informasjon les alle bygningsdeler i denne rapport.

Rekkehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Treterrasse på terreng, levegg i trekonstruksjoner med panel.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med belegget på gulv og tapet på vegger.

Det er montert skyllekar i plast, røropplegg vaskemaskin og tørreskap.

Rommet har mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

I forbindelse med arbeidene i våtrom ble ikke røranlegg for vann byttet ut. Forskrift fra tidspunktet hvor arbeidene ble utført krever

utskiftbare rør og synliggjøring av lekkasjevann. På bakgrunn av at dette ikke er byttet ut tilfredsstillende rommet forskriften gjelder dette punktet.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Sov.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett, servant, overskap og speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon fra våtrom, toalett og kjøkken som danner grunnventilasjon i boligen.

Det er montert utekran på terrasse, denne installasjonen må tappes for vann før kalde perioder.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra Oso.

Den siste registrerte kontroll av el-anlegg ble gjennomført 17.januar 2022. Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Deler av terreng har fall inn mot yttervegg.

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

[Gå til side](#)

Stort soverom i 2. etasje har ikke lysarealer tilsvarende 10 % av gulvareal.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Rekkverk trapp er lavere en 90 cm i 2. etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

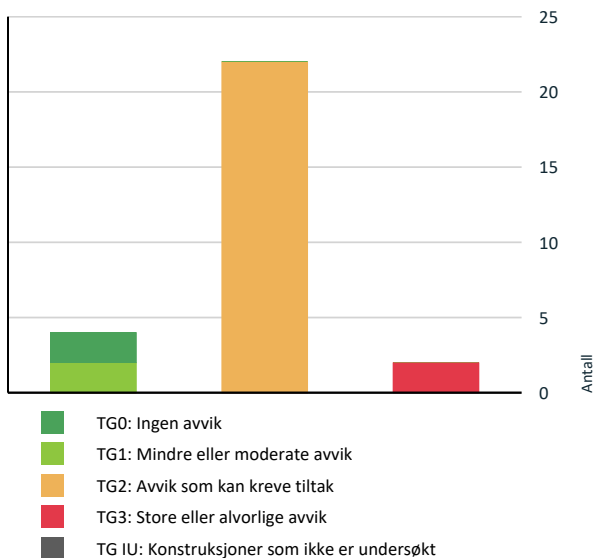
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ytre del av vindfang er på plantegning beskrevet som eget rom og "matbod", det er ikke søkt bruksendring for dette.

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

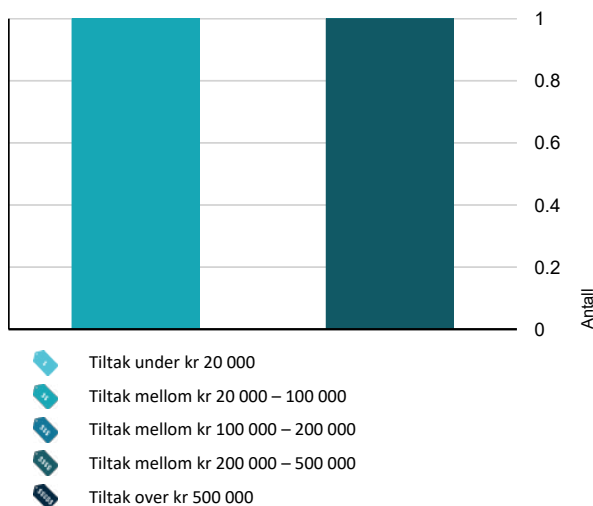
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har skader på tapet vegger og hull i vegg bak dør. Det er noe løs folie på takplater og belegg er sprekt i hjørne bak dør. Skruer i sluk har rustangrep.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

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

Det er avvik:

Var rotter på loftet for mange år siden, felle står på loft. Det er opplyst at det har vært problemer med rotter i boretslaget.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Slitasje utvendig hoveddør, løst beslag under terskel. Sprekker list terrassedør.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ytre del av terrasse svikter. Levegg har skjevheter.

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

Det er avvik:

Noen lister mangler og er løse. Skader gulv kjøkken. Skruer i gulv. Skader på lister.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Det er avvik:

Glippe på sammenføyning av trappevange i hjørne inn mot toalettrom.

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

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

Dør til vaskerom subber i karm.

Noe feielister mangler.

Dørblad i 1. etasje mot vindfang er demontert.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Montering av utstyr på kjøkken er utført av ufaglærte.

Vannrør på badrom tilfredsstillende ikke krav i forskrift til enkel utskiftning og synlig lekkasje fra tidspunktet hvor baderommet ble oppgradert i 2009.

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

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

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

Det er avvik:

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utstyr eldre mer en 50 %

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Skader på fronter og fuktskjolder/skader på gulv.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Riss/sprekker i fuger i dusj.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er registrert knirk i gulvet.

Det er bom/løse fliser og knirk i gulv det er ingen opplysning på tettesjikt ved dør. Fliser mangler vedheft til underlaget.

Fall på gulv til sluk er ikke 1:50 innenfor 80 cm.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Det er avvik:

Dusjdør inn mot nabo har defekt innfestning og er løs fra vegg ved gulv.


Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)


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

Testet med røyk på full styrke.


HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.

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

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

 Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppmålt gulvareal er 11 m2 og lysareal er 0,77 m2.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1983

Anvendelse

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Behov for oppgraderinger

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Endre avstand fra trekonstruksjoner til terreng.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Var rotter på loftet for mange år siden, felle står på loft. Det er opplyst at det har vært problemer med rotter i borettslaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må eventuelt utføres for å avklare om skadedyr kan ha påført skader på konstruksjoner som etasjeskiller mellom etasjene/mot loft eller i yttervegger. Skadedyr forflytter seg og bygger reir skjult i konstruksjonen noe som ikke kan oppdages før konstruksjonen åpnes. På bakgrunn av at det er kjent at det har vært aktivitet med rotter i boligen er det en risiko for at denne type skader kan bli avdekket om konstruksjonen åpnes. Det er ikke mulig å mene noe om eventuelt omfanget på dette forholdet.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Slitasje utvendig hoveddør, løst beslag under terskel.
Sprekker list terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre normalt vedlikehold på ytterdør, konsekvens av manglende tiltak er forkortet levetid på bygningsdelen. Det må utføres utbedringer på beslag under terskel, konsekvens av manglende tiltak er fare for vann inn i konstruksjonen.
Bytte list terrassedør.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treterrasse på terreng, levegg i trekonstruksjoner med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytre del av terrasse svikter.

Levegg har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må utføres gjelder dimensjonering/understøttelse av treterrasse. Forholdet vil utvikle seg videre uten tiltak.

Rette levegg, konstruksjonen må åpnes og forsterkes. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av forholdet noe som vil kunne utvikles til skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen lister mangler og er løse.

Skader gulv kjøkken.

Skruer i gulv.

Skader på lister.

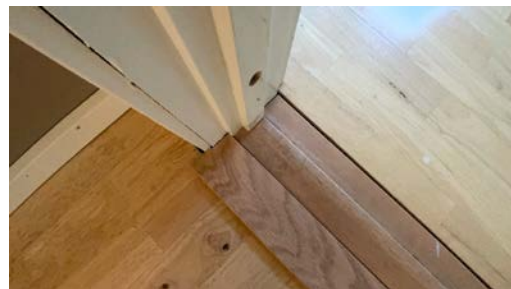
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader på gulv/lister må utbedres som utskiftning, lokale tiltak kan utføres slik at forholdet ikke utvikles så raskt ved at skader fylles med produkter for utbedring av denne type gulv.

Overflater i bod er fra byggeår og må byttes for utbedring.

Tilstandsrapport



Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glippe på sammenføyning av trappevange i hjørne inn mot toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glippen tyder på bevegelse i konstruksjonen.. Forholdet bør holdes under oppsikt. Konsekvens for videre utvikling vil kunne kreve tiltak med trapp og vegg.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Dør til vaskerom subber i karm.

Noe feielister mangler.

Dørblad i 1. etasje mot vindfang er demontert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Montere feielister på terskler.

Montere nytt dørblad eller dør til vindfang.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med belegg på gulv og tapet på vegger.

Det er montert skyllekar i plast, røropplegg vaskemaskin og tørkeskap.

Rommet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har skader på tapet vegger og hull i vegg bak dør. Det er noe løs folie på takplater og belegg er sprekt i hjørne bak dør.

Skruer i sluk har rustangrep.

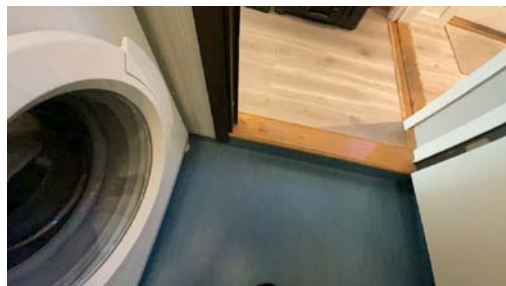
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Alder indikerer at normal forventet brukstid er passert, lekkasje med påfølgende skader kan plutselig oppstå. Det må forventes at påkostninger/utskiftninger skal utføres innen kort tid, men det er vanskelig å mene noe om når dette blir påkrevet. Risikoen med å utsette denne type oppgradering er at andre deler av bygningsmassen vil kunne bli påført unødvendige skader som følge av en følgeskade i utett baderom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalett. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

I forbindelse med arbeidene i våtrom ble ikke røranlegg for vann byttet ut. Forskrift fra tidspunktet hvor arbeidene ble utført krever utskiftbare rør og synliggjøring av lekkasjevann. På bakgrunn av at dette ikke er byttet ut tilfredsstillende rommet forskriften gjelder dette punktet.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Riss/sprekker i fuger i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Riss/sprekker er et symptom på bevegelse i konstruksjonen. Bevegelse i konstruksjonen er ofte et resultat av at fuktighet har påvirket materialer på utvendig side av membranen. Utbedring må utføres som utskifting av bygningsdelen som medfører at konstruksjonen må åpnes. Symptomene vil utvikles videre uten tiltak, konsekvensene for manglende tiltak vil være at eventuelle skader utvikles i konstruksjonen og at det medfører risiko for følgeskader på andre bygningsdeler.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Det er bom/løse fliser og knirk i gulv det er ingen opplysning på tettesjikt ved dør. Fliser mangler vedheft til underlaget.

Fall på gulv til sluk er ikke 1:50 innenfor 80 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Tiltak må utføres med å ta opp fliser slik at omfang og tilstand under fliser kan kontrolleres. Det er løse fliser med ikke sprekker i fuger, symptomene vil utvikles uten tiltak. Konsekvens av manglende tiltak er at fliser vil løsne ytterligere. Ytterligere undersøkelser avslutning på tettesjikt kontrolleres.



2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er avvik:

Dusjdør inn mot nabo har defekt innfestning og er løs fra vegg ved gulv.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må utføres gjelder innfestning av dør. Om forholdet ikke kan utbedres vil nødvendig tiltak kunne bli at det må monteres ny løsning for dusj med dusjvegger/kabinett eller tilsvarende.

Ytterligere undersøkelser må utføres gjelder avrenning toalett.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Testet med røyk på full styrke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Sov.
Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

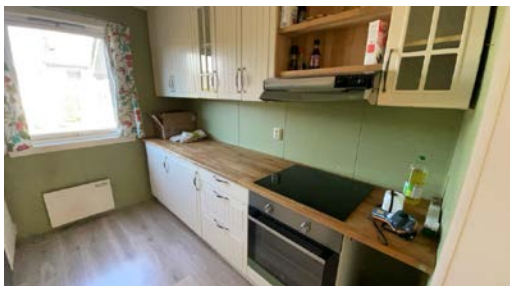
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Skader på fronter og fuktskjolder/skader på gulv.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden installasjonen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tiltak vil være utskifting av installasjonen.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med toalett, servant, overskap og speil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr eldre mer en 50 %

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre utstyr med høy alder vil kunne slutte å fungere uten varsel.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Montering av utstyr på kjøkken er utført av ufaglærte.

Vannrør på badetrom tilfredsstillende ikke krav i forskrift til enkel utskiftning og synlig lekkasje fra tidspunktet hvor badetrommet ble oppgradert i 2009.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon fra våtrom, toalett og kjøkken som danner grunnventilasjon i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tiltak vil være utskiftning av installasjonen.



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert utekran på terrasse, denne installasjonen må tappes for vann før kalde perioder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVB er tilkople med løs stikkontakt, dette er ikke i henhold til dagens forskrift men dette var normalt tidligere. Det anbefales imidlertid at tilkoplingen gjøres med fast tilkopling da dette medfører risiko for brann. Det er ikke krav til å endre dette kun en anbefaling. Tilkoplingen er sjekket uten at det er funnet symptomer på utvikling/varmegang. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra Oso.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



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

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 17.januar 2022. Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

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)?

Ja

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 3 Terrengeforhold

Beskrivelse

Deler av terreng har fallt inn mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

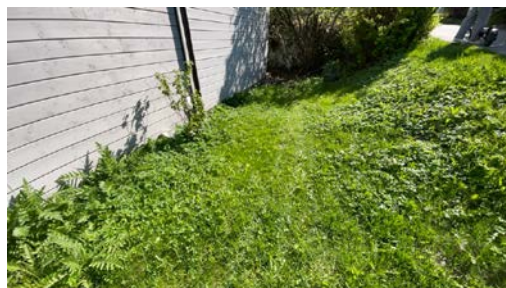
- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng med manglende fall eller lite fall ut fra yttervegg vil gi økt påkjenning på eventuelt etablert drenering og andre konstruksjoner, dette utgjør en risiko for nedsatt forventet brukstid og funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Stort soverom i 2. etasje har ikke lysarealer tilsvarende 10 % av gulvareal.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Rekkverk trapp er lavere enn 90 cm i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppmålt gulvareal er 11 m² og lysareal er 0,77 m².

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør utføres tiltak slik at lysareal på soverom økes.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

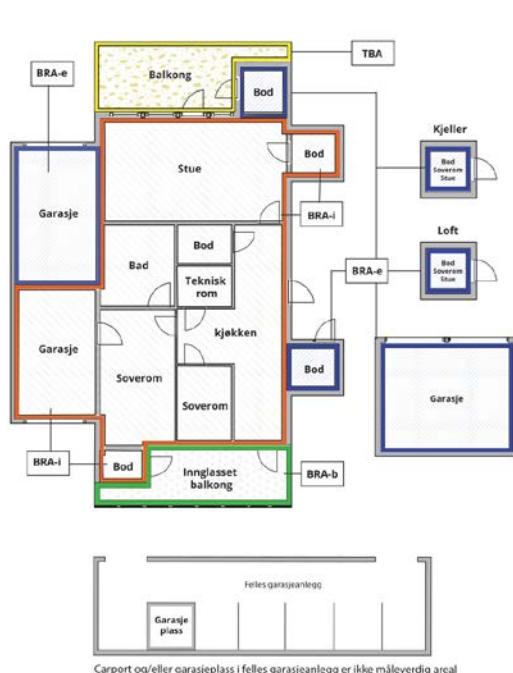
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 bod'er
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	56			56	25
2. Etasje	47			47	
SUM	103				25
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, bod, vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken		
2. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ytre del av vindfang er på plantegning beskrevet som eget rom og "matbod", det er ikke søkt bruksendring for dette.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Elektriker nytt lys og overskap på badetrom.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke søkt bruksendring for bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Diep Trinh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	1897		0	43476.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Spolen 51

Hjemmelshaver

Åvangen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948383624		Vansjø Boligbyggerlag	Trinh Ngoc Diep

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
45	34 356 31.12.2025	246 648 06.05.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivet bolig ligger med kort vei til Moss sentrum, samt til strand og skog. Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter.

Flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplek avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten opparbeidet med gangarealer og noe beplantning. Andelen har egen parkering ved ytterdør og terrasseplating ut fra stue.

Tinglyste/andre forhold

Sølvkre ble sett i teppet i stuen.Vært problemer med rotter i borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Opplysninger fra tidligere eier fra 2025, opplysninger er også tatt inn i selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Diep Trinh

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Spolen 51

1536 MOSS

3103-3/1897/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Erklæring fra forrige eier: badet ble renoveret av frivillige i 2009. Siden jeg flyttet inn har det av og til hørt ut som det drypper nede når vanntrykket fra dusjen eller vasken er høyt, men det ble ikke oppdaget noen feil under renoveringen.

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

♦ **Ja**

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

Dusj ble flyttet fra en vegg til en annen.

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Terrasseveggen er litt skråstilt utover.

Terrassegulvet vingler i det ene hjørnet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Sølvkre ble sett i teppet i stuen.
Var rotter på loftet for mange år siden.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. 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?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier installerte taklamper i gangen, men året er ukjent. Har kontroll gjort av Elvia for noen år siden da sikringssskap også ble endret. Alt godkjent.

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. 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**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

Har vært påvist litt fukt på loftet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ Ja

Vært problemer med rotter i borettslaget.



Bolig selges med boligselgerforsikring

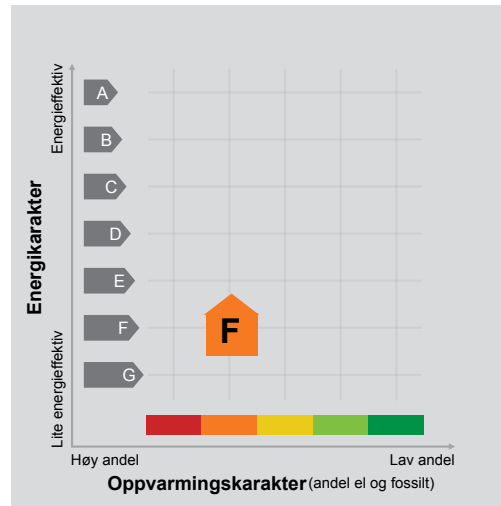
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Adresse	Spolen 51
Postnummer	1536
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	1897
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145660602
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-160475
Dato	27.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

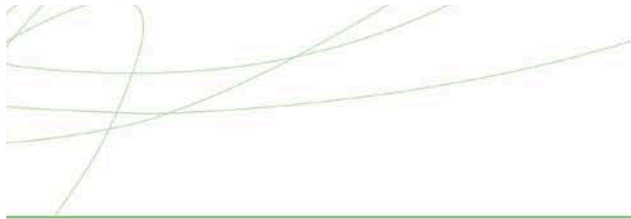
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak 21: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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



**Innkalling
til
Ordinær generalforsamling
i
Åvangen Borettslag**

Torsdag 28.05.2026

Klokken: 17:30

Sted: Varnaveien 34, 1523 Moss, Vbbl sine lokaler

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinær generalforsamling i Åvangen Borettslag

Dato: Torsdag 28.05.2026

Klokken: 17:30

Sted: Varnaveien 34, 1523 Moss, Vbbl sine lokaler

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Fremmøtereregistrering
 - 1.2 Valg av møteleder
 - 1.3 Valg av referent
 - 1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Styrets årsmelding 2025
- 3 Årsoppgjøret for 2025
- 4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025
- 5 Orienteringssak fra styret
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - 6.2 Valg av 1 styremedlem -suppleringsvalg for 1 år.
 - 6.3 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år
 - 6.4 Valg av 2 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
 - 6.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av sakliste

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5. Orienteringssak fra styret

I henhold til borettslagsloven § 5-11 a har styret ansvar for å sørge for at det etableres et ladetilbud for elbiler i borettslaget.

Styret har inngått avtale med Åvangen Terrasse om at Åvangen borettslag kan benytte deres ladeinfrastruktur for elbil i Åvangen Garasjesameie.

Da innkallingen til ordinær generalforsamling 2026 ble sendt ut, forelå ikke den nødvendige kontrakten som gir grunnlag for at generalforsamlingen kan ta stilling til saken. Så snart Åvangen borettslag har mottatt kontrakten og denne er juridisk vurdert, vil styret avklare videre prosess:

Dersom etablering av elbillading (på Åvangen borettslag sin del av garasjesameiet) krever vedtak i generalforsamlingen, vil det bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling.

Dersom det ikke er nødvendig med behandling i generalforsamlingen, vil styret informere andelseierne om videre gjennomføring.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar saken til orientering.

6. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2025 er: Styreleder, Randi Marianne Hoel, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 2 år. Styremedlemmer Trym Hølvold og Joakim Rønningen Larsen, begge valgt fra 27.05.2025, Valgt for 2 år.

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem -suppleringsvalg for 1 år.

Joakim Rønning Larsen ble valgt som styremedlem av GF 2025 for 2 år. Joakim har valgt å trekke seg fra sitt verv fra og med GF 2026, det må derfor foretas et suppleringsvalg for 1 styremedlem frem til generalforsamlingen 2027.

6.3 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

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

6.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

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

Moss, 18.05.2026 - Åvangen Borettslag

Årsmelding 2025



z

ARSBERETNING FOR VIRKSOMHETEN ÅVANGEN BORETTSLAG STYRETS – 2025

Åvangen borettslags virksomhet har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett). I organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes borett.

Åvangen borettslag ligger i Moss kommune.

Borettslagets styre har i perioden bestått av:

- Styreleder, Randi Marianne Hoel, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Sigbjørn Haugland, Valgt fra 30.05.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Linn Veronica Nilsen, Valgt fra 30.05.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Trym Hølvold, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Joakim Rønningen Larsen, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 2 år

Varamedlem, June Marie Kals Eriksen, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Mohammed Said Mokhtar, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Amar Riaz, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Shahzadah Khurram, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Berit Caroline Haaland, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styremedlem: Sigbjørn Hauglan
Styremedlem: Linn Veronica Nilsen
Styremedlem: Joakim Rønning Larsen, Velger å trekke seg fra sitt verv. Suppleringsvalg 1 år
Varamedlem: June Marie Kals Eriksen,
Varamedlem: Mohammed Said Mokhtar
Varamedlem: Amar Riaz
Varamedlem: Shahzadah Khurram,
Varamedlem: Berit Caroline Haaland

Borettslagets styre består av 2 kvinne3 og 3 menn. Styrets leder er en kvinne.

Borettslagets vararepresentanter består av 3 menn og 2 kvinner

Forretningsfører: Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisjon: PricewaterhouseCoopers er revisor. Revisor ble byttet 01.01.26.
Påvirker ikke regnskapsåret 2025.

Innledning

Styrets viktigste oppgave er å sørge for vedlikehold av borettslaget sin bygningsmasse samt fellesareal. Dette jobbes det med kontinuerlig. Åvangen borettslag er ca 44 år, noe som gjør at vi stadig må utføre små og store vedlikeholds arbeid på bygningsmassen og fellesareal. Med å opprettholde jevnlig vedlikehold på bygninger vil borettslaget unngå flere større prosjekter enn nødvendig på sikt.

Styret har gjennomført styremøtene fysisk i vaktmesterbua..

Styret i Åvangen Brl har prøvd å behandle innkomne saker fortløpende.

Saksbehandlingen på søknader og andre henvendelser kan til tider ha lang saksbehandlingstid. I noen tilfeller innhenter styret ekstern kompetanse fra f.eks Moss Kommune, Vbbl, forvaltnings rådgiver, Vbbl, Teknisk avdeling, Advokat m.fl. All saksbehandling er i tråd med Åbrl sine vedtekter/ ordensregler og Borettslagslova. Styret minner om at andelseier er pliktig til å sette seg inn i borettslagets vedtekter og ordensregler. Borettslagslova ligger tilgjengelig på lovdata.no.

Et borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Alt av bygninger, installasjoner i vegg, infrastruktur, fellesareal, garasjer med mer eies i fellesskap. Dette medfører at oppstår det f.eks. skade på bygning eller fellesareal må alle andelseiere være med på å dekke kostnaden for nødvendig, utført eller vedtatt vedlikehold.

Styret i borettslag er pliktig til å sørge for at det til en enhver tid er økonomi i selskapet for å utføre både uforutsett, nødvendig og planlagt vedlikehold på bygningsmassen, felles installasjoner og fellesareal samt betale faste kostnader.

Faste kostnader er f.eks. strøm, kommunale avgifter, tv/internett, fellesgjeld inkl renter, foretningsførerhonorar, revisor, bygg forsikring, lønnskostnader for vaktmester/brøytemannskap, innkjøp av nødvendig utstyr/verktøy/drivstoff med mer.

Vedlikehold som er underlagt Borettslagets vedlikeholdsplikt er reparasjon av tak, reoperasjon av loft, bytte av dører /vinduer, utbedring og vedlikehold av ventilasjon, bytte panel, beis, vedlikehold av lekeplasser, vedlikehold av fellesareal (veier, grøntareal), vedlikehold av garasjeanlegg med mer.

Borettslag finansierer kostnadene til faste utgifter og vedlikehold gjennom låneopptak om nødvendig og felleskostnader.

Igangsettelse og låneopptak til nødvendig vedlikehold kan styret ta opp uten Generalforsamlingens samtykke. Det skal i de tilfeller informeres andelseiere om låneopptak samt en evt husleiekonsekvens.

Økt prisvekst på arbeid, materialer med mer vil også gjelde for borettslag.

Borettslag er ikke momspliktig. Det vil si at borettslag betaler inngående mva på varer som kjøpes. Dette betyr også at det ikke er mva på borettslagets inntekter. Borettslagets inntekter er felleskostnader og brøyting/strøing for Åvangen Terrasse.

Økning i felleskostnader blir satt ut fra forventede og varslet økninger og kostnader for kommende år.

Styret i Åvangen borettslag utarbeider vært år en årsmelding for å informere beboere om de største vedlikeholdsarbeidene som er utført, anskaffelser og borettslagets kommende vedlikehold samt arbeid som styret har jobbet med ved siden av vedlikeholdsarbeidet.

Styreverv er ulønnet arbeid og styret er av den årsak ikke registrert som arbeidstakere i Åvangen borettslag. Samtlige styremøter skjer på kveldstid.

Ett eventuelt styrehonorar tildeles av Generalforsamling hvert år etterskuddsvis for siste års arbeid.

Om styrehonorar tildeles fordeles dette innad i styret.

Styret i Åvangen Borettslag tar ikke ut lønn for utført arbeid utover det som er underlagt styrets oppgaver. Styret ønsker å takke for det gode samarbeidet og ser frem til å fortsette jobben videre sammen.

'Oppsummering av de viktigste sakene og temaene som har opptatt styret i 2025:

Vedlikehold i år 2025

1. Ettarbeid asfalt

Etter asfaltering av borettslaget var det noe reklamasjon. Reklamasjonene ble utbedret sommeren 2025. Styret vil gjennomføre nye befaring våren 2026 for å avdekke evt flere reklamasjoner.

Det ble utført en del etterarbeid etter asfalletlegging sommeren 2024. Blant annet er det lagt på grus i kantene for å forhindre at asfalt skal brette.

Foran Spolen 39-49 ble det gravd opp langs «fjellet» og lagd drenering. Fjellet foran Spolen 39-49 vil bli sådd i løpet av våren 2026.

2. Heising verandaer Spolen 9-13

Det ble under befaring oppdaget at verandaen i Spolen 13 var 5 -10 cm lavere enn Spolen 9. Etter befaring med snekker ble det avdekket at veranda Spolen 9-13 hadde sunket ned i forkant på grunn av manglende støtte og stuegulv ble dratt opp. Bærebjelke til veranda er også bærebjelke til veranda. For sikre at verandaer ikke sank videre nedover og å gjorde skade på hus ble det besluttet å sørge for støtte opp verandarekke med nye stolpesko, blokker, stolper og drage.

Det ble benyttet graver til å grave opp gamle stolpesko. Under graving ble det avdekket at disse ikke var fundamert i grunnen å «hang» kun i stolpe. Om dette er skjedd på grunn av at sprengstein har flyttet på seg eller dårlig arbeid kan ikke vites. Det ble lagt på fyllmasse før nye blokker med påmontert justerbare stolpesko ble lagt ned. Nye stolper ble festet og ny drager påmontert. Arbeidet er utført av Etiq AS.

3. Utbedring av Skyttelen 37 (Utgilidning)

Under befaring vår 2025 ble det avdekket utglidning av fellesareal foran Skyttelen 37. Utglidningen var ned fra Skyttelen 37 mot Skyttelen 39-43.

Det ble besluttet å etablere en støttemur som startet foran Skyttelen 41/43 og i front mot inngangsparti til Skyttelen 37. Dette for å holde massene på plass og at ikke massene fortsatte å vaskes ut.

Under graving ble det avdekket at sprengstein hadde flyttet på seg og var årsaken til utglidningen. Dette er ett kjent problem i Åvangen Borettslag hvor sprengstein er brukt for å rette opp grunn før oppføring av hus. Ved siden av utglidning hadde røtter på flere trær løsnet pga manglende feste i sprengstein etter jord var vasket/sklidd bort. Trærne ble fjernet.

Det ble satt opp en støttemur fra foran Skyttelen 41 som svinger opp på siden av Skyttelen 37. Det ble benyttet blokker som var det billigste alternativet i forhold til grunnforhold. Mest mulig fyllmasse ble gjenbrukt. Noe fyllmasse ble tilkjørt for å få jevn høyde med støttemur.

Under arbeidet ble også asfalt fra vei til hus jevnet ut (reklamasjon)

Samtidig ble veien foran støttemuren utvidet og asfaltert med ca 3 kvm for å lette for brøyteskjær samt sving inn mot rekke Skyttelen 39-43

Arbeidet er utført av Winge Graveservice AS

4. Nødvendig vedlikehold garasjer / Betongrehabilitering Avangen Garasjesameie (tidl øvre garasjeanlegg)

I Årsmelding 2024 hadde styret i Avangen Borettslag skrevet en beskrivelse av arbeid som var planlagt utført på Avangen Garasjesameie (tidl. Øvre garasjeanlegg). Beskrivelse av arbeid som skulle utføres var av 31.12.2024 (Utdrag fra årsmelding 2024 ligger i slutten av pkt 4).

Etter årsmelding var skrevet og arbeidet påbegynt ble det noen endringer i opprinnelig plan. De fleste endringer som ble gjort er pga uforutsette skader på armering.

Arbeidet som er utført Avangen Garasjesameie:

- Før arbeidet med slissing og fjerning av betong startet ble bonnsviller fjernet og garasjene stemplet opp.
- Slissing og fjerning av betong rundt og inne i rekke 3 og 4 på garasjetak. Dette arbeidet tok 3-4 uker lenger en planlagt da skadene på armering var større enn først antatt. Under fjerning av betong ble området inne i flere garasjer utvidet med flere kvm. I ett fåtall garasjer ble det funnet lite eller ingen skade på betong og armering.
- Det ble lagt ned ny armering der det var nødvendig
- Montering av KB anlegg.
- Nytt dekke
- Ny stempling i rekke 4. Resterende blir montert 2026.
- Montert nye porter i rekke 4. Resterende blir montert 2026.
- Montert poståpnerer samt nød låser. Ved utlevering av portåpner og nøkkel til nødlås signerer andelseier på at de er ansvarlig for erstatte skadet eller tapt nøkkel og portåpner. Nøkkel og portåpner følger leilighet ved salg. i rekke 4. Resterende blir montert 2026.
- Nye panel rundt port. Resterende blir montert 2026
- Rekke 4 er heist ca 15 cm. Dette måtte gjøres for å få plass til nytt dekke og portåpner
- Oppgradert elektriske anlegget i rekke 4 med nye stikk og kabler. Resterende blir montert 2025.
- Rekke 4 har fått nytt takbelegg med isolasjon. Rekke 1-3 vil bli oppgradert 2026
- Nye vindskier/ frontbord. Rekke 1-3 vil bli oppgradert

Avangen Garasjesameie, betongrehabilitering / nødvendig vedlikehold

Styret i Avangen Garasjesameie har sammen med styret i Avangen Borettslag og Avangen Terrasse besluttet å igangsette nødvendig vedlikehold av betong på Avangen garasjesameie.

Avangen borettslag og Avangen Terrasse startet forprosjektering i 2019 sammen Ødegaard og Lund AS v/ Bjørn Lund og Tekn avd VBBL.

I 2023 ble Avangen Garasjesameie etablert.

Arsak til kommende vedlikehold:

Halve taket på Avangen Garasjesameie er betong. Betong er ett porøst materiale hvor vann /avrenning fra biler trekker ned i materiale. Dette skjer spesielt inne i tregarasjene. Når vann/salter trekker ned i betong vil armeringsjern begynne å ekspandere og ruste å til slutt sprengte i stykker i betongen. Noe som har skjedd dekket på taket, spesielt inne i garasjer samt innvendig tak, søyler og vegger innvendig nede.

Arbeid som skal utføres (rekkefølge ikke satt):

Jekke opp tregarasjer

Slisse inne i tregarasjer

Slisse betongdekke ute (usikkert pr d.d. Det vil bli tatt stilling til etter / under oppstart)

Etablere katodisk beskyttelse. Det vil si: Legge ned titanbånd som påtrykkes strøm mellom titan og armering (likt nedre garasjeanlegg)

Der/om det er mulig vil armering bli sveiset.

Z

På søyler og vegg innvendig nede vil punkt 3-5 utføres.

Riss og sprekker i innvendig tak på tettes

Prosjektledelse

Tekn sjef Vbbl, Lars Christian Knudsen

Entreprenør

Repcon AS

Prosjektkostnad pr 26.03.2025:

Avangen borettslag sin kostnad for prosjekt er Kr. 6 300 000,00.

Husleiekonkvens følger siste side.

Oppstartsdato:

Foreløpig oppstartdato er **01.08.2025**. Kan bli endret.

Møteavvikling under vedlikeholdsarbeidet:

Det vil være 1 -2 byggmøter pr uke (kan bli flere ved behov) med styreleder og ett styremedlem fra hvert styre (ÅT, ÅBRL og Avangen Garasjesameie), prosjektleder, Repcon AS samt andre involverte parter. Det er pliktig for styreledere, prosjektledelse og Repcon å møte til møtene, (styremedlem kan rulleres).

All aktivitet både møter og arbeid med garasjeanlegget vil foregå mellom 08.00-15.00.

Styrene vil måtte kunne avvikle flere ordinære styremøter enn normalt for å fatte vedtak eller orientere under vedlikeholdsarbeidet.

Arbeidet er utført av Repcon AS, Tømmerfirmaet Tommy Fredriksen AS og Moss Elektro AS

5. Mønebånd rekke Spolen 15-23

Vinteren 2025 ble det oppdaget snø inne på loft i leilighetene Spolen 15-23. Tekn avd VBBL gjennomførte en befaring og avdekket at det var lekkasje i tak. Det ble besluttet å montere mønebånd for å forhindre videre lekkasje samt bevare tak/loft.

Arbeidet ble utført av Helgesen og Sønn AS

Det gjøres oppmerksom på at styret har kun valgt å ta med de største utførte jobbene i oppsummering.



Daglig vedlikehod utført 2025

1. Strøing / brøyting

I Åvangen borettslag er det tillatt å kjøre inn til bolig samt at Generalforsamlingen har tillat parkering på egen parsell etter gitte forutsetninger. Brøyting / strøing er derfor en viktig del av det utvendige vedlikeholdet på vinterhalvåret.

Styret har ved flere anledninger sett på løsninger ved å leie inn brøytemannskap. Det er en løsning som etter styrets mening ikke er tilrådelig for borettslagets med dagens løsning på dagens vedtekter / ordensregler om kjøring i borettslaget.

Det er satt en grense på 5 cm snø før brøyting og strøing ved behov. Det kan forekomme avvik da etter type nedbør (sludd, underkjølt osv)

2. Vedlikeholdsplan

Etablering av vedlikeholdsplan ble vedtatt på ordinær GF 2022 (regnskapsår 2021).

Vedlikeholdsplan er ett arbeidsredskap for styret for å kunne planlegge nødvendig langkorttids vedlikehold.

Som informert på beboermøte vedrørende vedlikeholdsplan så skulle det gjennomføres ett større vedlikeholdsarbeid i 2025 ved siden av arbeidet på Åvangen Garasjesameie. Hvilket arbeid som er utført er beskrevet under pkt 4 Vedlikehold i 2025.

Styret skal sammen med tekn avd VBBLgjøre en revidering av vedlikeholdsplanen i 2026 for å se hvilke av det nødvendige vedlikeholdet som kan utsettes.

Det er i Vedlikeholdsplanen stipulert ett nødvendig vedlikehold på ca 108 000 000,00 de neste 10 årene.

Det gjøres oppmerksom på at det i forkant av vært tiltak vil bli foretatt en anbudsrunde av Tekn avd VBBL samt at på de største prosjektene vil det bli leid inn prosjektledelse (Tekn avd Vbbl)

3. Generelt vedlikehold utført av vaktmester

- ✓ Vedlikehold av plen, kanter og hekker på fellesområdet samt at vaktmester tjenesten har bistått noen andelseiere. Utbedring av grøntareal på indre og ytre del av borettslaget.
- ✓ Beising av gjerder, garasjer med mer på fellesareal
- ✓ Vedlikehold tregarasjer øvre anlegg.
- ✓ Kappet trær
- ✓ Sjøppelrydding og sjøppeltømming på fellesområdet
- ✓ Bistått eksterne leverandører
- ✓ Justering/ reparasjon av garasjeporter
- ✓ Vedlikehold / reparasjon av P hus port
- ✓ Bytte lyspærer / lys stoff rør
- ✓ Vedlikehold/kontroll lekeplasser
- ✓ Feiing av fellesareal



- ✓ Reprasjon blomsterkasser
- ✓ Oppretting av skilt
- ✓ Bytte panel
- ✓ Reprasjon postkassestativ pga påkjørsel, hærverk med mer

- ✓ Snøbrøyting / strøing
- ✓ Bistått styret ved arrangementer
- ✓ Feiing av fellesareal
- ✓ Vedlikehold brøyteutstyr, feieutstyr, hengere m.m
- ✓ Montering av julelys
- ✓ Bytte hovedkraner
- ✓ Bytte utekraner
- ✓ Bytte vindu
- ✓ Bytte utgangsdører
- ✓ Bytte verandadører
- ✓ Bytte dørlåser
- ✓ Montert /byttet prærievogner

På grunn av at vaktmester hadde ett lenger sykefravær i 2025 benyttet borettslaget Etiq AS for å få utført deler av det nødvendige vedlikeholdet som lå under snekkerarbeid.

Saker som ikke faller under vedlikehold i år (2025) som styret har jobbet med:

1. Avangen Garasjesameie (Øvre garasje anlegg)

Avangen borettslag og Avangen terrasse eier Avangen garasjesameie sammen. Garasjeanlegget har eget bruksnummer. Eiendomsskatt fordelt i fht disponibelt bruksareal for Åbrl og Åt. Åt og Åbrl har egen strømmåler for benyttet areal.

Styret i Åt, Åbrl og Avangen Garasjesameie har arbeidet tett med å etablere ett system som skal fungere for alle parter bl.a ved kommunikasjon.

For Styret i Avangen Garasjesameie, ÅBRL og ÅT e viktig å ha ett godt samarbeid.

I 2025 overtok Åbrl styreleder vervet i Avangen Garasjesameie. Randi Marianne Hoel er styreleder og fra Åbrl er Joakim Rønning Larsen og Trym Hølvold styremedlemmer. Dette vervet er IKKE et betalt verv. Kandidat til styrevervet velges av en av sittende styre sine medlemmer sammen med to styremedlemmer og 2 vara. Søndre garasjeanlegg (Nedre garasjeanlegg) . i 2025 har styret i Avangen Garasjesameie hatt fokus på betongrehabilitering.

2. Styret har sammen med VBBL sett på ulike løsninger for bygg av garasjer på nordre garasjeanlegg (nedre garasjeanlegg). Ekstraordinær Generalforsamling 2019 stemte ned styrets forslag til bygg og ba styret se på alternativer. Styret sammen med Vbbl Tekn avd ser på ulike løsninger som vil legges frem for GF.
3. Parkering på indre område/fellesområde. Høsten 2025 har parkering vært en utfordring i fht betongrehabilitering på Avangen Garasjesameie. Styret har prøvd å både med og uten hell å finne en smidig løsning for alle parter.
4. Trafikk indre område, herunder brøyting, bilkjøring mm. Styret har lagt mye arbeid i å opprettholde god fremkommelighet for utrykningskjøretøy.
5. Arbeidsmiljø /HMS
6. Hms i borettslaget. Herunder utført kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparater. Kontrollen er utført av Norsk Brannvern.
7. Vedlikeholds plan
Vedlikeholdsplanen ble presentert på beboermøte. Planen er digital å ligger tilgjengelig for styret og fremtidig styrer på Styreportal. Den utarbeidete planer strekker seg over 10 år, men kan bli revidert under veis etter bl a befaringer.
8. Mobbing/trakassering av styret og ansatte i Avangen borettslag
9. Rutiner i styret

Kostnader som ikke faller under vedlikehold, med mer

1. Forretningsfører honorar/ Juridisk bistand /Revisjon/Andre konsulenttenester

Åbrl benytter Vansjø boligbyggelag (VBBL) som forretningsfører.

I honoraret ligger blant annet: Lønnsutbetalinger, fakturering/purring av felleskostnader, bistand juridisk spørsmål med mer, bistand fra teknisk avdeling under befaringer og planlegging av vedlikeholdsarbeid, utførelse av generalforsamlinger.

I tillegg har Åbrl innhentet juridisk kompetanse ved Advokat Morten Solberg. Dette kan bestå av f eks: arbeidsgiver ansvar, vedlikehold, utarbeidelse av vedtekter og ordensregler eller brev til andelseiere.

Åvangen borettslag er revisjonspliktig. Borettslagets revisor er PWC

Kostnader forretningsfører honorar / Juridisk bistand:

Levrandør:	2025	2024
Vansjø boligbyggelag (VBBL)	Kr 396 324,00	Kr 309 321,60
Vansjø boligbyggelag (VBBL) Årlig vedlikehold Vedlikeholdsplan (vedtatt GF)	Kr 14 000,00	Kr 0,00
Vansjø boligbyggelag (VBBL) Rehabilitering/vedlikehold av Åvangen Garasjesameie Byggelederoppdrag deles 50/50 mellom borettslag og same, 1,0 stk á kr 140 625,00	Kr 140 625,00	Kr 0
Advokat Morten Solberg	Kr 3 688,00	Nkr 5 438,00
PWC	Nkr 30 000,00	Nkr 31 000,00

2. Kommunale avgifter

Åbrl betaler kommunale avgifter ut fra felleskostnader.

Det betales eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon (restavfall, plast, glass, papp/papir) og feiing.

Kostnadsfordelingen er:

Kostnad	2025	2024
Eiendomsskatt, Avangen brl sin del Avangen garasjesameie	Kr 10 376,04	kr 10 986,96
Eiendomsskatt: (ikke mva pliktig)	Kr 528057,00	kr 559 119,00
Feiing/tilsynsMvavg: (Ikke mva pliktig)	Kr 62 720,04	kr 61 599,96
Molokk (restavfall/papir/glass/plast)	Kr 653800,05	kr 408 800,04

Årsgebyr avløp/vann:	Kr 1718,70	kr 2 500,08
Forbruk vann/avløp 2024: Overeforbruk bet 2025	Kr 42264,30	
Akonto vann/avløp:	Kr 1 579330,20	kr 1 165 066,02

3. Kramer hjullaster / Containere

Åbrl leaser hjullaster og container til lagring av verktøy og utstyr.

For å kunne gjennomføre daglig vedlikehold samt brøyting er borettslaget avhengig av bil og hjullaster.

Containere erstatter tidligere lagerbygg/garasje.

Hjul laster, leasing avtale 8 år

Containere, leasing avtale inntil nytt lagerbygg er oppført.

Kostnader leasing Izusu D max/ Kramer hjullaster / Lekeapparater/Containere

	2025	2024
Nordea Finance Equipment AS, (Hjullaster)	Kr 9 200,00	Kr 9 200,00
Ramirent (2 stk Containere)	Kr 54 913,44	Kr 58 615,66

Avtaler som vurderes:

- Vurderes alternativer til container for oppbevaring av verktøy ved nybygg nedre garasjeanlegg.



Vedlikehold som er ønskelig neste år (2026):

Nedre garasje anlegg (pågående sak fra 2021)

Utredning om nybygg på nedre plan garasjeanlegg, ladestasjoner for el bil mm.

Forprosjektering skjer i samarbeid med Vbbl. Lars Knutsen som har fått fullmakt av styret i Avangen borettslag.

Bytte panel på andeler (ved behov)

Herunder:

- ✓ Diverse stående panel
- ✓ Diverse liggende panel
- ✓ Kassebord
- ✓ Feste asfaltflater med lekter
- ✓ Lister
- ✓ Endevegger
- ✓ Bytte /montere prærievogner

Reparasjon av frittstående boder (ved behov)

Herunder:

- ✓ Panel
- ✓ Dører
- ✓ Hjørnekasser
- ✓ Kåpebord

Skillevegger (ved behov)

Skadete skillevegger (balkonger) vil bli byttet der behov. På grunn av nye Hms krav i forhold til mellomrom mellom bord på rekkverk vil fritt hengende balkonger få noe tettere rekkverk enn tidligere

Avangen Garasjesameie, betongrehabilitering / nødvendig vedlikehold

- Betongrehabilitering i underetasje
- Bytte tak rekke 1,2 og 3
- Bytte nødvendig panel rekke 1,2 og 3
- Bytte garasjeporter rekke 1,2 og 3
- Montere garasjeportåpnere i rekke 1,2 og 3
- Nødvendig elektroarbeid

Møteavvikling under vedlikeholdsarbeidet:

Det vil være 1 -2 byggmøter pr uke (kan bli flere ved behov) med styreleder og ett styremedlem fra hvert styre (ÅT, ÅBRL og Avangen Garasjesameie), prosjektleder, Repcon AS samt andre involverte parter. Det er pliktig for styreledere, prosjektledelse og Repcon å møte til møtene, (styremedlem kan rulleres). All aktivitet både møter og arbeid med garasjeanlegget vil foregå mellom 08.00-15.00.

Styrene vil måtte kunne avvikle flere ordinære styremøter enn normalt for å fatte vedtak eller orientere under vedlikeholdsarbeidet.

. Generelt vedlikehold

- Vedlikehold av plen, kanter og hekker på fellesområdet
- Kappe trær
- Sjøppelrydding og søppeltømming på fellesområdet
- Bistå eksterne leverandører
- Vedlikehold / reparasjon av P hus port
- Bytte lyspærer / lysstoff rør
- Vedlikehold/kontroll lekeplasser
- Snøbrøyting / strøing
- Spyle takstein
- Rense takrenner og tette evt skjøter
- Bytte og rense nedløp fra takrenner
- Bistå styret ved arrangementer som dugnad og julegateåpning
- Bytte utekraner
- Bytte hovedkraner
- Bytte utgangsdører/verandadører/vinduer ved behov

Saker som ikke faller under vedlikehold i år (2026) som styret ønsker å ha fokus på:

- Parkering på indre område/fellesområde/ Biler i borettslaget
- Arbeidsmiljø
- Hms, kursing
- Rutiner
- Informasjonsflyt til beboere via infoskriv og rundskriv
- Oppdatering av nettside
- Mobbing/trakasering av styremedlemmer / ansatte

Nyanskaffelser i år (2025):

Elektrisk verktøy ved behov

Håndverktøy

Diverse klippeutstyr for vedlikehold av fellesanlegg

Diverse hageredskaper for vedlikehold fellesanlegg

Høytrykkspyler

Nyanskaffelser som er ønskelig neste år (2026):

Håndverktøy

Diverse el verktøy ved behov

Diverse hageutstyr

Det gjøres oppmerksom på at nyanskaffelser kan avvike etter hvilke behov borettslaget har.

Ansatte

Det har i 2024 vært totalt 2 ansatte i selskapet.

(Styremedlemmer mottar ikke lønn for styrevervet.)

Vaktmestertjenesten:

Mohammad Mukhtar er fast ansatt som vaktmester med hovedansvar for daglig vedlikehold og brøyting. Vaktmester har også det daglige ansvaret for HMS og oppgavefordeling for ansatte. Det er daglig kontakt mellom styret og vaktmester.

Mohammed Said Mokhtar har hatt ansvar for utvendig vedlikehold på fellesområdet som for eksempel klipping av gress, hekker samt beskjæring av trær og snømåking.

Brøytetjeneste:

Muhammad Mukhtar, Hovedansvar
Mohammed Said Mokhtar

Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

For å opprettholde godt arbeidsmiljø er det følgende tiltak iverksatt:

- ✓ Morgenmøter min 1 gang pr uke.
- ✓ Medarbeidersamtaler 2 gang pr år
- ✓ Jevnlige samtaler mellom styreleder og ansatte
- ✓ Tiltak iverksettes om konflikter/uenigheter oppstår

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

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr.

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

Økonomi:

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden. Årsresultatet foreslås overført til annen egenkapital.



Moss, 31.12.202
for styret i Avangen borettslaget:

Randi Marianne Hoel
Styreleder
..

Sigbjørn Haugland
Styremedlem

Linn Veronica Nilsen
Styremedlem

Trym Hølvold
Styremedlem

Joakim Rønning Larsen
Styremedlem

RESULTATREGNSKAP 2025 Åvangen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		10 470 672	11 471 562	12 253 218	12 684 378
Innkrevde kapitalkostnader/renter		1 820 194	0	0	0
Andre driftsinntekter		187 224	179 915	186 000	202 920
SUM INNETEKTER		12 478 090	11 651 477	12 439 218	12 887 298
KOSTNADER					
Lønn	1	649 681	905 913	870 240	777 000
Pensjonskostnader		27 908	33 646	0	0
Refusjoner	1	-93 618	0	0	0
Styrehonorar		160 000	90 000	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	1	105 004	145 168	145 270	93 240
Avskrivninger	2	28 000	16 333	0	0
Strøm		89 939	87 778	94 500	93 400
Rehabilitering		0	0	168 000	168 000
Vedlikehold bygg		434 433	413 625	500 000	500 000
Vedlikehold VVS		44 254	22 292	0	0
Vedlikehold elektro		4 358	3 229	30 000	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg		583 915	3 062 540	91 000	91 000
Vedlikehold garasje		4 381 771	25 636	0	0
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		9 200	162 039	190 000	190 000
Revisjonshonorar	0	30 000	31 000	40 000	40 000
Forretningsførerhonorar		396 324	386 652	396 321	403 260
Andre konsulenttjenester		144 313	197 681	50 000	50 000
Telefon/internett		3 297	7 536	3 000	3 000
Årsavgift TV/Internett		1 049 564	946 795	967 110	1 121 700
Kontingent boligbyggelag		42 000	42 000	42 000	42 000
Forsikringer		850 582	738 035	920 630	903 000
Kommunale avgifter		2 827 710	2 450 489	2 995 000	2 928 000
Vakthold		498 709	464 629	465 000	465 000
Andre driftskostnader		169 656	229 947	150 061	150 202
SUM KOSTNADER		12 437 000	10 462 961	8 278 132	8 208 802
DRIFTSRESULTAT		41 090	1 188 516	4 161 086	4 678 496
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		110 378	72 340	30 782	25 702
Rentekostnader		1 738 078	1 812 499	1 709 243	1 768 406
Utbytte Gjensidige		80 621	66 882	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-1 547 079	-1 673 278	-1 678 461	-1 742 704
ÅRSRESULTAT		-1 505 989	-484 762	2 482 625	2 935 792
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-1 505 989	-484 762	2 482 625	2 935 792
SUM OVERFØRINGER		-1 505 989	-484 762	2 482 625	2 935 792

BALANSE 2025 Åvangen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	5	48 664 234	48 664 234
Andre driftsmidler	2	95 667	123 667
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		48 759 901	48 787 901
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		55 676	160 476
Andre restanser		0	20 106
Andre fordringer		1 731 458	1 281 466
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		4 462 583	906 681
Skattetrekk		20 770	38 758
SUM OMLØPSMIDLER		6 270 486	2 407 488
SUM EIENDELER		55 030 387	51 195 389

BALANSE 2025 Åvangen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		14 000	14 000
Annen egenkapital		1 476 782	1 476 782
Årets resultat		-1 505 989	0
SUM EGENKAPITAL	3	-15 208	1 490 782
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	6	34 305 274	29 635 574
Borettsinnskudd	4	19 157 485	19 157 485
SUM LANGSIKTIG GJELD		53 462 759	48 793 059
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		309 521	5 398
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 503	86 507
Leverandørgjeld		1 131 069	651 968
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		74 721	102 110
Offentlige avgifter		46 023	65 565
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 582 836	911 548
SUM GJELD		55 045 595	49 704 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 030 387	51 195 389
Pantestillelser		53 462 759	48 793 059

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Randi Marianne Hoel
Styreleder

Linn Veronica Nilsen
Styremedlem

Trym Hølvold
Styremedlem

Joakim Rønningen Larsen
Styremedlem

Sigbjørn Haugland
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Klassifisering

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

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

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	1 495 940	1 649 579
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 505 989	-484 762
Tilbakeføring avskrivninger	28 000	16 333
Kjøp / salg anleggsmidler - bygninger	0	-140 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	4 669 700	454 790
B. Årets endring disponible midler	3 191 711	-153 639
C. Disponible midler UB	4 687 650	1 495 940

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

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

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

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

Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på

innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5100 LØNN	555 562	717 447
5101 OVERTID	19 398	86 355
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	74 721	102 110
5800 REFUSJON SYKEPENGER	-93 618	0
5801 Motkonto refusjon sykepenger	-93 618	0
5802 MOTKONTO REFUSJON SYKEPENGER	93 618	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	94 469	130 770
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	10 536	14 398
Sum	661 067	1 051 081

Borettslaget har en fast ansatt og det utbetalt lønn til 1 person.

Borettslaget er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Borettslagets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne loven.

Note 2 - Andre driftsmidler

	Toyota Hilux 2010 modell
Anskaffet år:	2024
Antatt levetid i år:	5
Kostpris 01.01	140 000
+ Nyanskaffet i året	0
- Salg/utrantering av anskaffelseskost	0
Kostpris 31.12	140 000
Samlede avskrivninger 01.01	16 333
+ Avskrivninger i år	28 000
- Avgang samlede avskrivninger på salg/utrantering	0
Samlede avskrivninger pr. 31.12	44 333
Bokført verdi pr. 31.12	95 667

Note 3 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi .

Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 4 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	19 157 485	19 157 485
Sum	-19 157 485	-19 157 485

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

Kostpris 1983	48 108 934
Kostpris boder 2015	291 000
Kostpris boder 2016	264 300
Bokført verdi pr. 31.12	48 664 234

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

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Formål:				Bla. vedlikehold av garasjesameie
Lånenummer:	67140536833	67140520016	67143160689	60308131109
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2017	2002	2025
Rentesats:	5.51 %	5.24 %	5.24 %	5.35 %
Betingelser:	Nibor + 1,15 % i margin	Nibor + 1,15 % i margin	Nibor + 1,15 % margin	
Beregnet innfridd:	02.10.2025	30.06.2047	31.03.2027	30.09.2050
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	30 420 000	16 924 198	8 682 566
Lånesaldo 01.01:	2 283 957	24 683 021	2 668 596	0
Avdrag i perioden:	2 283 957	544 322	1 142 748	41 839
Opptak i perioden:	0	0	0	8 682 566
Lånesaldo 31.12:	0	24 138 699	1 525 848	8 640 727

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308131109	3	67 269	201 807
	10	67 268	672 680
	75	63 119	4 733 925
	28	62 849	1 759 772
	3	56 178	168 534
	13	56 177	730 301
	8	46 709	373 672
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140520016	3	187 921	563 763
	10	187 919	1 879 190
	75	176 330	13 224 750
	28	175 576	4 916 128
	3	156 937	470 811
	13	156 935	2 040 155
	8	130 486	1 043 888
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143160689	13	11 879	154 427
	75	11 146	835 950
	28	11 098	310 744
	16	9 920	158 720

Pantegjeld

8	8 248	65 984
---	-------	--------

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



Til generalforsamlingen i Åvangen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Sarpsborg, 11. mai 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



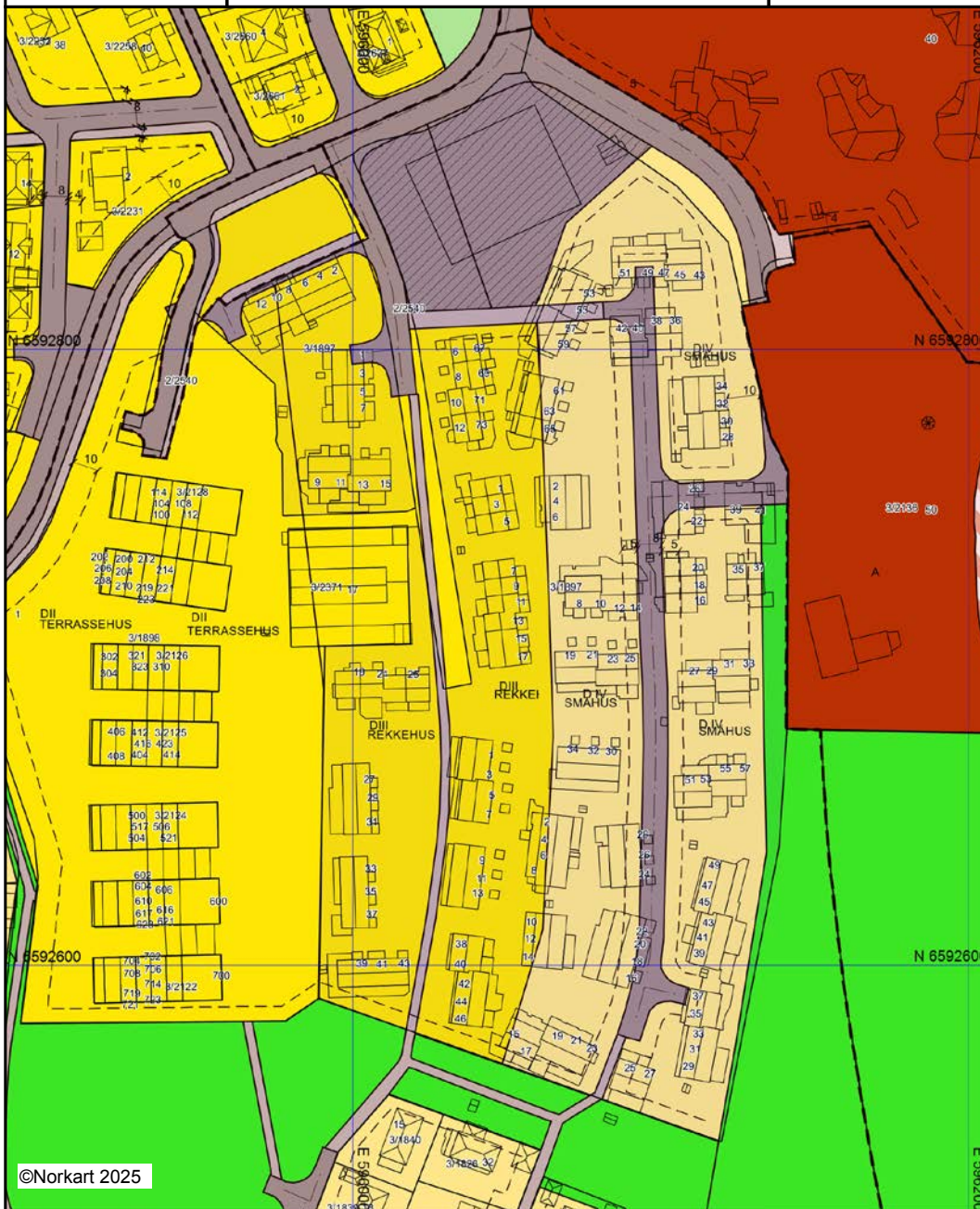
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/1897
Adresse: Spolen 51
Dato: 18.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32









©Norkart 2025

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

Tegnforklaring



Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål
-  Almennyttig undervisning (skole, universitet)


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Park

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Annet kombinertformål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



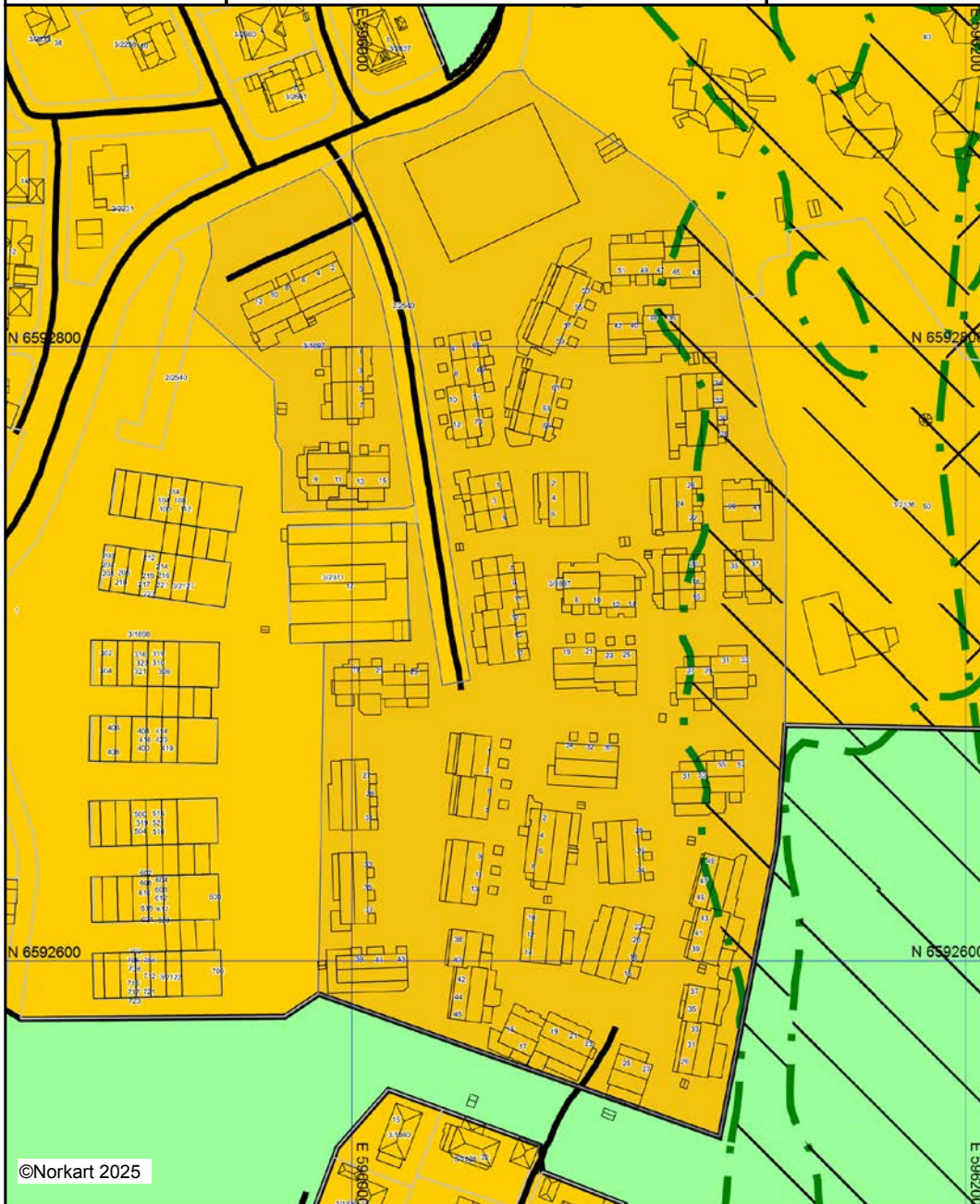
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/1897
Adresse: Spolen 51
Dato: 18.08.2025
Målestokk: 1:2000





UTM-32




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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende





Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Kraftledning - nåværende
-  Kraftledning - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 18.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	1897	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Spolen 51, 1536 MOSS								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.2021
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf
Delarealer	<p>Delareal 43 477 m²</p> <p>Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Områdenavn Bolig</p> <hr/> <p>Delareal 6 046 m²</p> <p>KPHensynsonenavn H220</p> <p>KPStøy Gul sone iht. T-1442</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	172
Navn	Åvangen. Endret adkomst til terrassehusene
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.04.1985
Delarealer	Delareal 219 m ² Formål Gangvei
	Delareal 1 018 m ² Formål Boliger
	Delareal 10 m ² Formål Kjørevei
Id	131
Navn	ÅVANGEN. OMRÅDET MELLOM ÅVANGEN OG E6
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.09.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/195/best131.pdf
Delarealer	Delareal 3 032 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 14 966 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn DIII
	Delareal 567 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn DII
	Delareal 4 114 m ² Formål Felles avkjørsel
	Delareal 1 041 m ² Formål Offentlig friområde
	Delareal 785 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 17 686 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn D
Id	256
Navn	E6 GJENNOM MOSS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.03.1998

Aktiv Moss AS

6/5-26

AD. DERES REF: 1114260058 – SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 45 i borettslaget Åvangen tilknyttet leilighet: Spolen 51
Andelseier(e): Diep Trinh.
Borettslagets organisasjonsnummer: 948 383 624
Byggeår: 1983 Gnr: 3 Bnr: 1897 i Moss kommune

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

Forhåndsvarsling:

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

Fastpris:

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

Benytt vedlagte skjema.

Panteheftelser etc.

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

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

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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

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

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

Fellesobligasjon og forsikring.

Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettsinnskuddslåneene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82374566

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 1.397,-, utgifter kr 12.680,- og annen formue: kr 34.356,-. Gjeld pr d.d. er på kr 246.648,-. Opprinnelig innskudd kr: 143.120,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 6/5 kr 33.764.862,-.

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 7.817,-, hvorav kr 5.490,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: ikke kjent.

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

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

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

Evt. restanser felleskostnader: kr 0,-.

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

- Annuitetslån
Serielån

Rente Pt.: 5,47 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 771,-, hvorav renter utgjør kr 41,- og avdrag utgjør kr 730,-.

Lånets løpetid: 2027.

Lånenr.: NIBOR 67143160689. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

- Annuitetslån
Serielån

Rente Pt.: 5,47 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 1.168,-, hvorav renter utgjør kr 797,- og avdrag utgjør kr 371,-.

Lånets løpetid: 2047.

Lånenr.: NIBOR 67140520016. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

- Annuitetslån
 Serielån

Rente Pt.: 5,35 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 388,-, hvorav renter utgjør kr 280,- og avdrag utgjør kr 108,-.

Lånets løpetid: 2050.

Lånenr.: 60308131109. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

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

Boligbyggelagets gebyr : i forbindelse med salg av andel tilknyttet Vansjø BBL er gebyrene som følger:

Fastprisavklaring

Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende:

Selger **kr 5.995,-** (inkl.moms) eierskiftegebyr
Kjøper **kr 7.643,-** (inkl.moms) behandlingsgebyr/gebyr forkjøpsrettsavklaring (når forkjøpsretten gjøres gjeldende)

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:

Selger **kr 5.995,-** (inkl.moms) eierskiftegebyr

Ved forhåndsvarsel:

Selger: **kr 5.995,-** (inkl.moms) eierskiftegebyr
Kjøper: **kr 7.643,-** (inkl.moms) behandlingsgebyr forhåndsvarsel

Lov om Borettslag, vedtekter og ordensregler.

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

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

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

For nærmere regler om utleie se borettslagets vedtekter, og som vedlegges.

Det vises også til borettslagets ordensregler om husdyrhold, og som vedlegges.

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.

Borettslagets styreleder er for tiden Randi Marianne Hoel.

Epost styret: avangen.brl@mittvbbl.no

Forkjøpsrett.

De øvrige andelseiere i borettslaget og dernest øvrige medlemmer av boligbyggelag har forkjøpsrett til andelen. Spørsmålet om å gjøre bruk av forkjøpsretten vil bli avklart når salgsvilkårene; pris og overtagelsestidspunkt, er fastsatt. Person med (best) forkjøpsrett kan tre inn i bud gitt av andre eller i avtaler inngått med andre.

Garasje

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

Medlemskap i Vansjø Boligbyggelag. Kjøper(e) av leiligheten må være andelseier i Vansjø BBL eller tegne andel i laget for å kunne bli eier(e) av andelen i borettslaget.

Medlemsstatus må være ordnet før overtakelsen.

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Nabolagsprofil

Spolen 51 - Nabolaget Åvangen - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Veverbakken Linje 22	4 min 0.3 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	5 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Åvangen skole (1-7 kl.) 192 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Steinerskolen i Moss (1-10 kl.) 161 elever, 12 klasser	7 min 0.5 km
Nøkkeland skole (1-10 kl.) 426 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Steinerskolen i Moss - vgs	7 min
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	10 min 5.1 km

Ladepunkt for el-bil

Nøkkeland Skole Moss	10 min
----------------------	--------

«Flott og barnevennlig område. Nærhet til 3 barne- og ungdomsskoler, inkludert Steinerskolen. Flotte barnehager i nabolaget, både kommunale og private. Samhold og flerkulturelt miljø!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

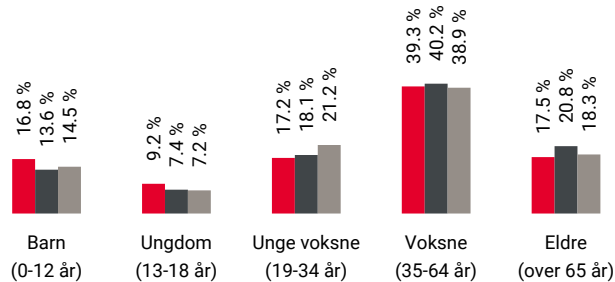
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åvangen	835	328
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Firkløveret Steinerbarnehage (1-5 år) 45 barn	7 min 0.6 km
Skredderåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min 0.6 km
Luenbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kambo Super	6 min
Coop Extra Kambo Forum Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

	Åvangen ballbane Ballspill, sandvolleyball	6 min	0.5 km
	Åvangen skole Aktivitetshall, ballspill	6 min	0.5 km
	EVO Moss	9 min	
	MUDO Moss	9 min	

Boligmasse



■ 30% blokk
■ 70% annet

«Godt miljø, kort vei til skole, barnehage. Mange barn, godt felleskap.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Kambo Senter	8 min
	Vitusapotek Kambo	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

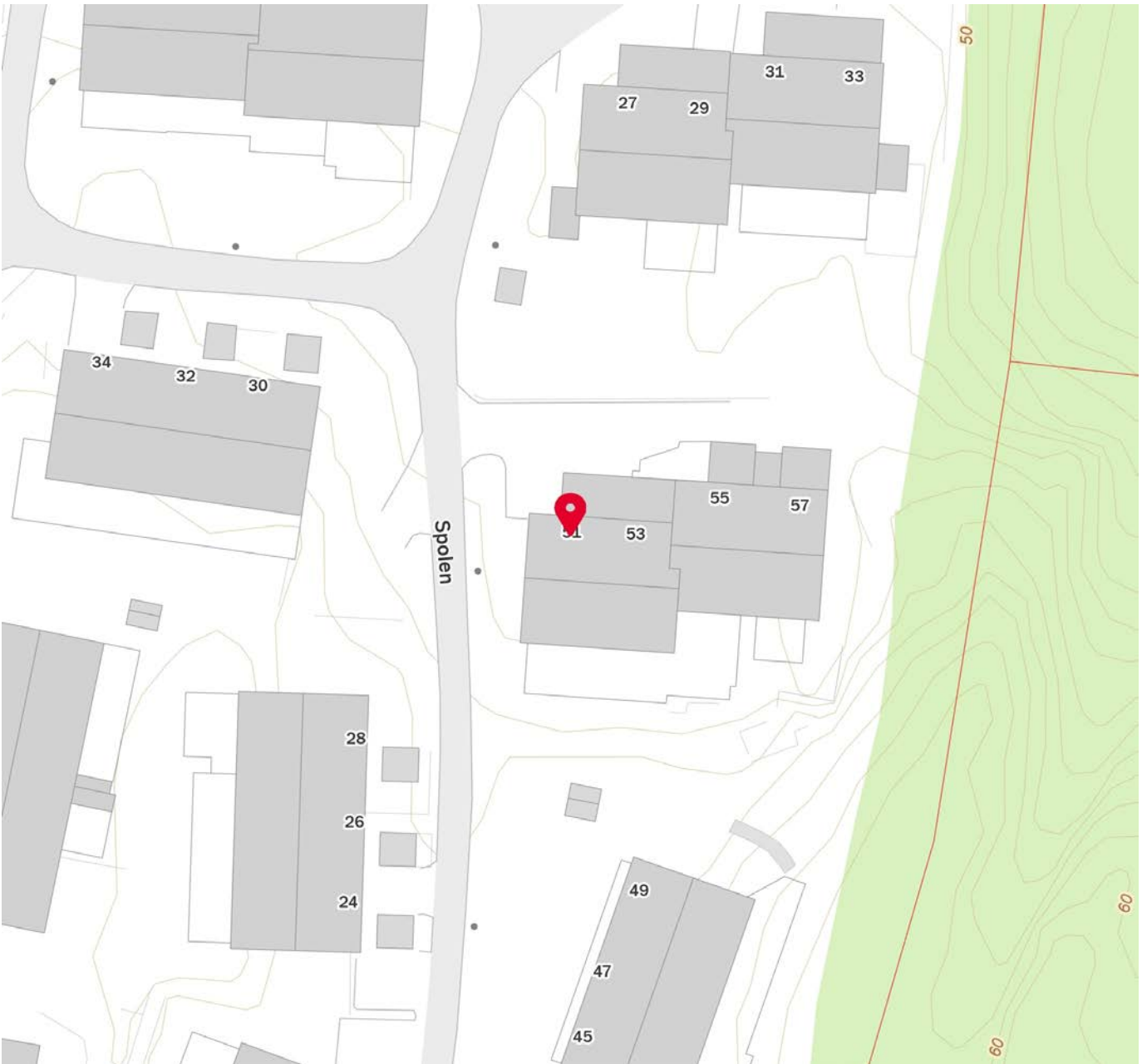
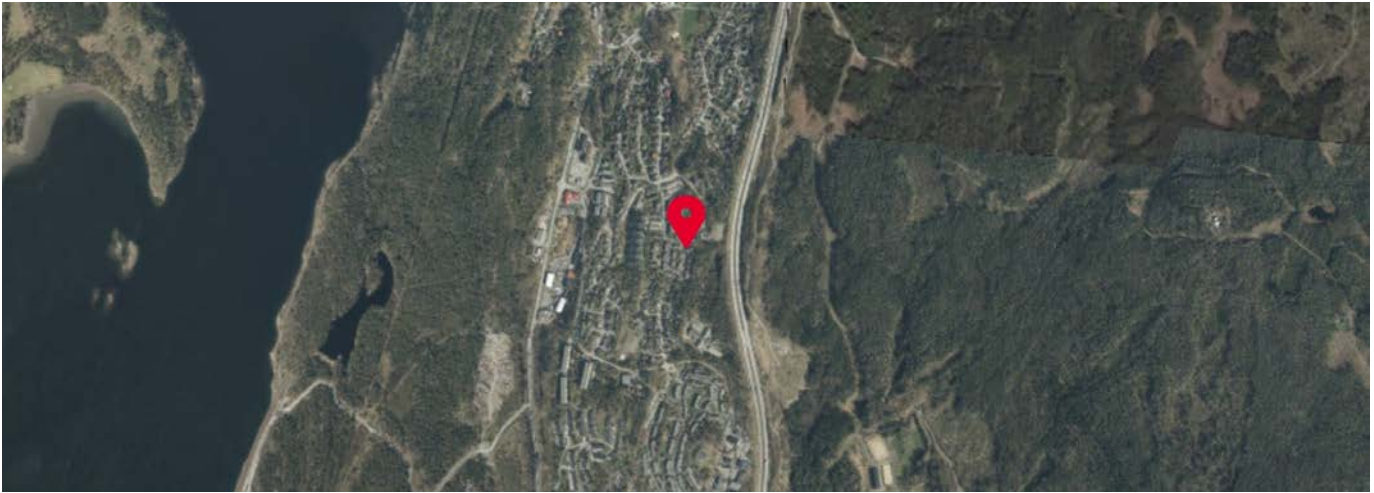


0% 45%

■ Åvangen
■ Moss
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av 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: Spolen 51
1536 MOSSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Baard JanitzTelefon: 971 43 122
E-post: baard.janitz@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre