

The image shows a two-story wooden house with a light-colored facade. A large wooden deck is visible in the foreground, featuring a dark outdoor sofa and a coffee table. A tall, dense green hedge runs along the right side of the property. The sky is clear and blue. In the top right corner, there is a white box containing the word 'aktiv.' in a dark red, lowercase, sans-serif font.

aktiv.

Bregnestien 5, 1528 MOSS

MOSS/ØREÅSEN Familievennlig 4
roms i rekke over 2 plan med god
planløsning og skjermet,
vestvendt uteplass



Eiendomsmegler

Baard Janitz

Mobil 971 43 122

E-post baard.janitz@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 297 668,-
Omkostn.: Kr 9 033,-
Total ink omk.: Kr 3 306 701,-
Felleskostn.: Kr 6 825,-
Selger: Cecilie Almaas Lien

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 88/94 kvm
Tomtstr.: 43991 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 163
Andelsnr.: 192
Oppdragsnr.: 1114260034

Din nye bolig?

Bregnestien 5 er et familievennlig rekkehus beliggende i et rolig og etablert område på Øreåsen i Moss. Boligen er oppført i 1976 og har ca. 88 m² bruksareal fordelt over to etasjer. Her får du en praktisk planløsning med tre soverom, oppgradert kjøkken fra 2015 og bad fra 2017. Boligen har vestvendt terrasse på ca. 27 m². Området byr på trygge omgivelser med bilfrie gangveier, lekeplasser og nærhet til skoler, barnehager og kollektivtransport.

Høydepunkter:

Vestvendt terrasse på ca. 27 m²

3 soverom

Kjøkken fra 2015

Bad fra 2017

Praktisk planløsning over to etasjer

Ekstern bod på ca. 6 m²

Barnevennlig og rolig område

Nærhet til skole og barnehage

Gode tur- og rekreasjonsmuligheter

Kort vei til kollektivtran



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	69
Energiattest	74
Tegninger	79
Ordensregler	80
Informasjon fra foretningfører	84
Reguleringsplankart	87
Kommuneplankart	89
Reguleringsplanforslag	91
Nabolagsprofil	113
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 94 kvm

TBA: 27 kvm

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Vindfang, gang, kjøkken, toalettrom/vaskerom og 2 soverom

2. etasje

BRA-i: 43 kvm Stue, bad, gang, soverom og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm Bod **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Rekkehus

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger. Det er sett plantegninger i tidligere salgsoppgave, men disse anses kun som illustrasjoner og er ikke verifisert. Tidligere toalettrom er i dag benyttet som vaskerom og tilfredsstillende ikke nødvendige krav til tetthet og sluk.

Bod

Det er ikke fremlagt eller innhentet byggetegninger. Vurderinger er basert på visuell befaring.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

43991 kvm

Tomtebeskrivelse

Boligen er registrert med selveier tomt, men inngår i borettslag hvor det samlede tomtearealet på ca. 43 991 m² er felles og tilhører borettslaget. Tomten består av felles utearealer med interne veier, grøntområder og oppholdsarealer.

Beliggenhet

Velkommen til Bregnestien 5, en sentral beliggenhet i det attraktive Øreåsen-området i Moss kommune. Denne eiendommen tilbyr en perfekt kombinasjon av rolig atmosfære og nærhet til byens fasiliteter.

Naturskjønt og fredelig

Bregnestien 5 ligger i et naturskjønt område omgitt av frodig vegetasjon og vakre turstier. Her kan du nyte fredelige spaserturer i skogen, eller ta en sykkeltur langs de mange stiene som snor seg gjennom landskapet. Øreåsen er kjent for sitt rike dyreliv og vakre natur, noe som gjør dette til et ideelt sted for naturelskere.

Familievennlig og trygt

Øreåsen er et trygt og barnevennlig nabolag med flere lekeplasser og grønne områder hvor barna kan leke trygt. Det er også kort vei til skoler og barnehager, noe som gjør hverdagen enklere for barnefamilier.

Nærhet til byens fasiliteter

Til tross for den rolige beliggenheten, er det kun en kort kjøretur til Moss sentrum hvor du finner et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med gode bussforbindelser til både Moss og Oslo.

Praktisk og tilgjengelig

Bregnestien 5 har enkel tilgang til E6, noe som gjør pendling til Oslo og andre nærliggende byer raskt og effektivt. For de som foretrekker kollektivtransport, er det også gode bussforbindelser i området.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barne- og ungdomsskoler i nærområde

Øreåsen skole: En barneskole med rundt 310 elever og 55 ansatte. Skolen er kjent for sitt fokus på inkludering og tilpasset opplæring.

Rygge ungdomsskole: En moderne skole som ble ferdigstilt høsten 2016. Skolen tar imot elever fra fem ulike barneskoler .

Barnehager

Solliskogen barnehage: Ligger på Øreåsen. Barnehagen har tre avdelinger og er kjent for sitt fokus på barns fysiske og psykiske helse.

Bredsandkroken barnehage: En privat Reggio Emilia-inspirert barnehage i Moss kommune.

Ørejordet barnehage: En av de kommunale barnehagene i Moss.

Smedhusåsen barnehage: En annen populær barnehage i område

Skolekrets

Øreåsen Barneskole og Rygge Ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon i Øreåsen-området i Moss kommune er godt utviklet, med flere alternativer for både buss og tog.

Buss

Østfold kollektivtrafikk opererer flere bussruter som dekker Øreåsen og nærliggende områder. Bussene går regelmessig og forbinder Øreåsen med Moss sentrum, Rygge, og andre nærliggende steder.

Rute 103 og Rute 106 er eksempler på bussruter som betjener Øreåsen.

Tog

Moss stasjon er den nærmeste togstasjonen, og den ligger i Moss sentrum. Fra Moss stasjon kan du ta tog til Oslo, Halden, og andre destinasjoner på Østfoldbanen.

Togtjenestene opereres av Vy og tilbyr hyppige avganger, noe som gjør det enkelt å pendle til og fra Oslo.

Sykkel og gange

Moss kommune har også investert i sykkel- og gangstier for å fremme miljøvennlig transport. Det finnes flere trygge sykkelruter som forbinder Øreåsen med andre deler av Moss.

Bygningssakkyndig

Moss Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taktekking ble ifølge tidligere salgsprospekt skiftet i regi av borettslaget i 2009.

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: Boligen er utstyrt med sorte plastbelagte takrenner og nedløp.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig kledd med liggende bordkledning. Konstruksjonen vurderes som normal for byggeperioden.

Det er ikke registrert avvik av betydning utover normal aldring og værpåvirkning.

Jevnlig vedlikehold av kledningen må påregnes for å opprettholde funksjon og levetid.

Vinduer: Vinduer med malte trerammer innvendig og 2-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminium, noe som bidrar til redusert vedlikeholdsbehov og bedre beskyttelse mot værpåvirkning. Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje og vil ha behov for jevnlig vedlikehold over tid.

Dører: Ytterdør i tre med malt utførelse samt glassfelt i dørblad. Terrassedør i tre med glassfelt. Dørene fremstår med normal bruksslitasje og noe værpåvirkning utvendig. Overflater vil ha behov for jevnlig vedlikehold i form av rengjøring og maling for å opprettholde funksjon og levetid.

Boddør i tre er mer værutsatt og fremstår med økt slitasje. Døren er hard å åpne og lukke, noe som kan indikere behov for justering og/eller vedlikehold. Det anbefales kontroll og eventuelle tiltak for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vestvendt terrasse på ca. 27 m², utført i trekonstruksjon og behandlet med grå beis. Terrassen fremstår med normal bruksslitasje og værpåvirkning.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille utført i trekonstruksjon, basert på bygningstype og byggeår. Gulv mot grunn antas utført som betongkonstruksjon. Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner og erfaringsmessige forhold.

Pipe og ildsted: Tidligere ildsted/peis er fjernet. Det er ikke installert nytt ildsted ved befaringstidspunktet. Eventuelle tilpasninger eller arbeider i forbindelse med fjerning er

ikke nærmere undersøkt. Sot-/feieluke er plassert i vindfang.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning eller komprimering av masser.

Fuktsikring og drenering: Dreneringsforhold er ikke dokumentert, og det foreligger ingen opplysninger om utførelse, alder eller tilstand på dreneringssystemet. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll ved befarings.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betong fra byggeår. Konstruksjonen er ikke varmere kontrollert utover visuell observasjon.

Terrengforhold: Tomten fremstår som relativt flat, med svakt terrengfall og uten større nivåforskjeller eller markerte skråninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann og avløpsledninger er av ukjent alder og materiale. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon på etableringstidspunkt. Alder er derfor ikke kommentert.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er registrert noe mosevekst på takflaten over inngangsdør. Taket er tekking med asfaltshingel. Selv om omfanget fremstår som begrenset, kan mose holde på fukt og over tid bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid på tekkingen.

Nedløp og beslag

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

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Store deler av konstruksjonen er ikke inspisert med hensyn til lufting, da terrassen dekker for tilgangen. Dette medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens ventilasjon og eventuelt fuktopptak over tid. Det anbefales å etablere økt avstand enkelte steder mellom kledning og tilstøtende konstruksjoner for å redusere risiko for fuktopptak og sikre bedre lufting.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Boddør fremstår som treg og vanskelig å åpne/lukke. Det er registrert fuktmerker og skader i nedre del av dørbladet, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid. Dette kan medføre redusert funksjon og videre nedbrytning av materialet.

Videre er det observert at beslag i nedre del av terrassedør har løsnet. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og bør utbedres.

Utvendige trapper

Det er registrert noe slitasje og værpåvirkning. Det er åpning i rekkverk som medfører fallrisiko. Det anbefales utbedring for å ivareta sikker bruk. Håndløper er ca 10cm for lav i forhold til dagens krav på 90 cm.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert flere overflateavvik i boligen. På kjøkken er det stedvis åpninger i laminatgulvet der gulvbord har forskjøvet seg/sklidd fra hverandre. Årsaken kan være at kjøkkeninnredning står montert oppå gulvet og låser bevegelsen i overflaten.

Det mangler enkelte overgangslister/feilister mot dørterskler, noe som gir en uferdig avslutning og kan medføre økt slitasje på overgangen mellom overflater. I bod i 2. etasje er det registrert en del merker og slitasje på veggoverflater. Videre mangler det gulvlist på rekkverksvegg i 2. etasje.

I vindfang er det registrert glipper i flisgulv, samt taklist med svak utførelse. Taklisten er skjøtet og har knekk. Det er også observert enkelte gulvlist med glippe mot vegg. På kjøkken er det registrert sprekker i maling i brystningspanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeforskjell på ca. 10 mm i stue i 2. etasje, målt over en lengde på 2,0 meter. Målingen indikerer mindre skjevheter i gulvoverflaten. Forholdet er registrert på bakgrunn av utført kontrollmåling.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert enkelte avvik på innvendige dører og karm. Det er blant annet synlige skruehull i ett dørblad, avskalling i én karm samt feilmontert dørhåndtak. I tillegg er det avvik ved låsefunksjonen til hovedsoverommet, hvor låsetappen ikke glir korrekt inn i låsestykket. Dette medfører redusert funksjon og at lukking/låsing ikke fungerer som forutsatt.

Etasje 2 - Bad - Overflater Gulv

Inspeksjonsrist til badekar går helt ned til gulvet, noe som kan hindre at eventuelt lekkasjevann fra installasjoner under badekaret ledes fritt og synlig mot sluk.

Etasje 2 - Bad - Ventilasjon

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

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det ble registrert enkelte kosmetiske skader og bruksslitasje på fronter/overflater.

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Etasje - Toalettrom/vaskerom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tidligere toalettrom hvor toalett er fjernet, og rommet benyttes i dag til oppstilling av vaskemaskin og tørketrommel.rommet ved befaringen. Det er heller ikke registrert synlig lekkasjesikring. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til forventet løsning for rom med vanninstallasjoner. TG 2 er satt på grunn av manglende dokumentasjon, alder, tilgjengelighet og ukjent oppbygning.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. TG 2 er satt med bakgrunn av alder på resterende røranlegg.

Avløpsrør

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke etablert synlig lekkasjesikring i form av oppsamlingskar med avløp eller fuktføler/vannstopper tilknyttet varmtvannsberederen. Berederen er plassert i skap/nisje uten synlig avrenning til sluk.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Helse, miljø og sikkerhet

Eiendommen ligger i et område som, ifølge tilgjengelige aktsomhetskart og offentlige kartdata, vurderes å ha moderat til lav aktsomhet for radon. Dette innebærer at området ikke er blant de mest utsatte, men radonforekomst kan likevel ikke utelukkes, da nivåene kan variere betydelig fra bolig til bolig avhengig av grunnforhold, bygningens utførelse og ventilasjon.

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er avvik i rømningsveier.
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Innhent nytt brannslukningsutstyr.

For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Skjevhet i gulvet nede.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering etter salg.

Innhold

Etasje Vindfang, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom/vaskerom

Etasje 2 Stue, bad, gang, soverom, bod

Standard

Boligen fremstår som et familievennlig rekkehus over to etasjer med en praktisk planløsning og oppgraderinger over tid.

Kjøkken

Kjøkkenet er plassert i et eget rom og har en funksjonell U-formet innredning fra IKEA fra ca. 2015. Innredningen har profilerte fronter, laminat benkeplate og flislagt vegg over benkeplaten som gir en praktisk og slitesterk løsning.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Ventilasjon skjer via kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stue

Stuen har en god og åpen utforming med plass til både sittegruppe og spiseplass. Rommet får naturlig lysinnslipp fra to vindusflater. Gulvene er belagt med laminat, og veggene har malte flater og tapet som gir et nøytralt uttrykk.

Bad

Badet ble oppgradert i 2017 med fliser på gulv og vegger samt himling med innfelte spotter. Det er elektriske varmekabler i gulvet som gir god komfort. Badet er innredet med plassbygd badekar med dusjløsning, servantskap med nedfelt servant, vegghengt toalett og speilskap. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Soverom

Boligen har en gjennomtenkt og familievennlig planløsning med flere gode soverom fordelt over to plan.

I første etasje finner du to lyse og praktiske soverom som ligger vegg i vegg, godt egnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge rommene har behagelig størrelse, gode vindusflater som gir naturlig lys, og fremstår med rolige fargevalg og moderne overflater. Det ene soverommet har utgang ut til østvendt uteområde. I andre etasje ligger boligens romslige hovedsoverom, som byr på god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. En ekstra kvalitet er direkte adkomst til walk-in garderobe, som gir rikelig med oppbevaringsplass som gir en ryddig løsning i hverdagen. Hovedsoverommet oppleves som et rolig og privat rom, skjermet fra resten av boligen.

Uteplassen

Boligen har en hyggelig og funksjonell uteplass i direkte tilknytning til inngangspartiet. I forkant av uteplassen er det oppført en utvendig bod, som sammen med levegg og tett hekk bidrar til en lun og skjermet atmosfære, godt avskjermet mot innsyn fra omkringliggende naboer.

Uteplassen har god størrelse med plass til både sittegruppe, grill og sosiale soner, og fremstår som et naturlig samlingspunkt både i hverdagen og til hyggelige sammenkomster. Retningen mot vest gir gode solforhold, særlig på ettermiddag og kveld, noe som gjør dette til et ideelt sted å nyte solen etter endt arbeidsdag. Med sin skjermede beliggenhet og praktiske utforming fungerer uteplassen som en fin forlengelse av boligen i sommerhalvåret.

Vaskerom / toalettrom

Tidligere toalettrom er i dag benyttet som vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gulv og vegger er flislagt.

Innvendige overflater

Boligen har laminat på gulv, samt malte MDF-plater og tapet på vegger. Himlinger består av malte plater.

Tekniske installasjoner

Boligen har vannrør til bad i rør-i-rør-system, med øvrige rørføringer hovedsakelig skjult. Avløpsrør er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Ventilasjonen er basert på naturlig ventilasjon via ventiler og lufting.

Det er montert varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2017, plassert i bod bak kjøkkenet. Oppvarming skjer via elektriske panelovner.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2017:

- Bad renovert
- Det er montert en OSO varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2017.

2015:

- Nytt Ikea kjøkken

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2015:

- Terrasse etablert

2009:

- Vinduer fornyet i regi av borettslaget
- Taktekking fornyet i regi av borettslaget

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Mulighet for leie av garasje, utvendig parkering og carport parkering gjennom

borettslaget. Leiekostnadene integreres i felleskostnadene. Det er montert ladeboks for El.bil på felles parkeringsplasser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 82400344

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen er varmet opp med panelovner og varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke bestilt Norgespris på strøm.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 000 000

Omkostninger kjøper

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

7 643 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 033 (Omkostninger totalt)

17 933 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 009 033 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 017 933 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 020 733 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 827 685 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 310 739 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 6.825,-, hvorav kr 4.546,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 825

Andel Fellesgjeld

Kr 297 668

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

18.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 984,-, utgifter kr 17.923,- og annen formue: kr 18.744,-. Gjeld pr d.d. er på kr 297.668,-. Opprinnelig innskudd kr: 36.000,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 18.03.2026 kr 56.033.056,-.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 874

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1405

Andel fellesformue

Kr 18 744

Andel fellesformue dato

18.03.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Øreåsen Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

953228807

Andelsnummer

192

Om borettslaget

Øreåsen Borettslag ble etablert i 1975 og består av 212 enheter fordelt på blokkleiligheter og rekkehus.

Organisasjonsnummer 953228807.

Forretningsfører er Vansjø Boligbyggelag.

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

- Det er byttet fellesdører i oppgangene på blokkene, samt byttet røykluker i de samme oppgangene. De rekkehusdørene som hadde behov for utskiftning er også tatt.
- Styret har også jobbet med oppdatering av vedtektene gjennom året, slik at disse nå er klare for behandling på generalforsamlingen.
- I løpet av 2024 ble det gjennomført flere viktige tiltak, herunder flere nødvendige sikringstiltak på bygningsmassen i forbindelse med rehabilitering av betong på verandaer i blokker. Dette arbeidet vil fortsette utover i 2025.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025:

De bygningsmessige utfordringene som ble avdekket i 2024 viser at betongen på verandaene i blokkene vil kreve en oppgradering, dette vil koste, og det er sannsynlig at dette vil kreve en økning av felleskostnadene. Dette er dessverre ikke noe vi kan velge bort, så derfor må dette behandles fortløpende.

Det er viktig å merke seg at fasadevask og maling, samt utbygging av noe treverk på rekkehus er nødvendig. Dette blir kostnader som kan komme til å påvirke felleskostnadene. Maling er iberegnet kommende utgifter, men betongarbeidet er det ikke. Administrasjon av slike arbeider vil medføre et større arbeid for det påtroppende styret.

I forbindelse med overnevnte arbeider vil det komme en økning i fellesgjeld og felleskostnader. Det er pt. usikkert hvor mye og når.

Lånebetingelser fellesgjeld

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

Serialån

Rente Pt.: 5,6%

Lånets løpetid: 2054

Lånenur: 95377045328

Bankforbindelse: Handelsbanken

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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

Vilkår for oppsigelse: Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse

ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1. desember, med virkning

fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Gebyr kr. 7.643,- for avklaring av forkjøpsretten faktureres direkte til kjøper.

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Tillates under forutsetning av at erklæring om dette undertegnes og overholdes. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

Erklæringen forplikter på følgende:

Hund/ katt skal føres i kort bånd innenfor borettslagets område for bl.a. å unngå urinering på portstolper, gjerder, benker, sandkasser etc. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med de generelle båndtvang-bestemmelsene.

Eier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom (f.eks. inne/ ute samt på grøntanlegg og lekeplass) i borettslaget. Eier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg.

Dersom det kommer skriftlig, berettiget klage over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eier seg til å komme fram til en løsning i samarbeid med klagerne eller å få dyret fjernet. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

Inventar, «apparater» f.eks. brannslukningsapparat, «utstyr» inklusive slik som vannklosett, badekar/dusj og vasker, skap, benker, innvendige dører med karmen,

listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger med tilbehør, sikringsskap etter hovedsikring, vinduer og ytterdører. Andelseier skal bruke og vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og varmtvannsbereder. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter og andre bygningsdeler som er utsatt for skade/hærverk utenom forventet slitasje.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 163 i Moss kommune. Andelsnr. 192 i Øreåsen Borettslag A/l med orgnr. 953228807

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/197/163:

24.04.1975 - Dokumentnr: 2732 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3103 Gnr:197 Bnr:163 F

Meglernes kommentar: Ingen relevans for dagens bruk.

02.07.2018 - Dokumentnr: 965628 - Bestemmelse om vann/kloakk

Opprinnelig tinglyst 24.04.1975 dokumentnr 2732

02.07.2018 - Dokumentnr: 965628 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Opprinnelig tinglyst 24.04.1975 dokumentnr 2732

Meglernes kommentar: Dokumentene fra 02.07.2018 gjelder fremfeste, men er ikke relevant da borettslaget har kjøpt opp tomten.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bygget datert 30.09.1976

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.09.1976.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp med private stikkledninger til det offentlige nett.
Kommunal vei til parkeringsplass med privat vei/gangvei inn til borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

ID: KP_3002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021 - 2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt areaplan

Ikrafttredelse: 24.03.2021

Reguleringsplaner

ID: M50

Navn: Ørekroken

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 12.04.1985

Delareal: 74 kvm

Formål: Boliger

Feltnavn: I

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det er ikke sefrak på eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden 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.

Meglers 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 Aktiv Treff
- 3 000 Digital annonsering Moss avis
- 4 500 Foto
- 1 250 Kommunale opplysninger
- 19 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 995 Opplysninger fra forretningsfører Vansjø BBL
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 1 500 Visninger/overtakelse per stk. (2. og 3. visning gratis)
- 5 995 Eierskiftegebyr Vansjø BBL
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 115 207

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

Ansvarlig megler

Baard Janitz
Eiendomsmegler
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

10.04.2026







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

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













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

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











Vedlegg

Tilstandsrapport

Rekkehus

Bregnestien 5, 1528 MOSS

MOSS kommune

gnr. 197, bnr. 163

Andelsnummer 192

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 29.03.2026

Oppdragsnr.: 22642-1015

Eiendomsverdi ref nr: SW6614

Autorisert foretak: MOSS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Henriksen



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

Moss Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Takstingeniør/byggmester

DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen
Uavhengig Takstingeniør
post@mosstakst.no
469 63 067

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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
- løstøre 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking ble ifølge tidligere salgsprospekt skiftet i regi av borettslaget i 2009. 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.

Boligen er utstyrt med sorte plastbelagte takrenner og nedløp. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig kledd med liggende bordkledning. Konstruksjonen vurderes som normal for byggeperioden. Det er ikke registrert avvik av betydning utover normal aldring og værpåvirkning. Jevnlig vedlikehold av kledningen må påregnes for å opprettholde funksjon og levetid.

Vinduer med malte trerammer innvendig og 2-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminium, noe som bidrar til redusert vedlikeholdsbehov og bedre beskyttelse mot værpåvirkning. Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje og vil ha behov for jevnlig vedlikehold over tid. Ytterdør i tre med malt utførelse samt glassfelt i dørblad. Terrassedør i tre med glassfelt. Dørene fremstår med normal bruksslitasje og noe værpåvirkning utvendig. Overflater vil ha behov for jevnlig vedlikehold i form av rengjøring og maling for å opprettholde funksjon og levetid. Boddør i tre er mer værutsatt og fremstår med økt slitasje. Døren er hard å åpne og lukke, noe som kan indikere behov for justering og/eller vedlikehold. Det anbefales kontroll og eventuelle tiltak for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Vestvendt terrasse på ca. 27 m², utført i trekonstruksjon og behandlet med grå beis. Terrassen fremstår med normal bruksslitasje og værpåvirkning. Utvendig trapp i trekonstruksjon med tilhørende rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er belagt med laminat. Veggene er utført med malte MDF-plater og tapet. Himlingene har malte plater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje. Etasjeskille antas utført i trekonstruksjon, basert på bygningstype og byggeår. Gulv mot grunn antas utført som betongkonstruksjon. Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner og erfaringsmessige forhold. Tidligere ildsted/peis er fjernet. Det er ikke installert nytt ildsted ved befaringstidspunktet. Eventuelle tilpasninger eller arbeider i forbindelse med fjerning er ikke nærmere undersøkt. Sot-/feieluke er plassert i vindfang. Malt tretrapp Innvendige dører er utført som hvitmalte fyllingsdører med tre speil. Dørene har et klassisk uttrykk med profilerte speil og fremstår som en tradisjonell dørtype.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er innredet med plassbygd badekar med dusjløsning, servantskap med nedfelt servant, vegghengt toalett og speilskap. Himling med innfelte spotter. Overflater består av fliser på gulv og vegger. Vegger er kledd med fliser, og himling har malte flater med innfelte spotter. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder. Fallforhold vurderes som tilfredsstillende. Fall mot sluk: 2,8 cm over 150 som er innenfor 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2,8 cm. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med plastsluk. Manglende innsyn i klemring/membrantilslutning gir økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid, da dette er et særlig utsatt område for lekkasjer. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Sanitærutstyret fremstår som funksjonelt ved befaring, uten registrerte lekkasjer eller synlige skader på undersøkelsestidspunktet. Ut i fra merket på trykknapp gir det informasjon at toaletttramme er av merke (TECE). Lekkasjesikring er da via sealingbag.

Elektrisk styrt vifte

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble gjennomført i nedre del av vegg i hovedsoverom. Måleresultat: 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra IKEA, antatt fra ca. 2015. Kjøkkenet er plassert i eget rom og er utformet med U-løsning. Innredningen består av over- og underskap, benkeplate i laminat, flislagt vegg over benkeplate samt oppvaskkum med kjøkkenarmatur. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Innredningen fremstår med normal aldersmessig slitasje. Hvitvarer som kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Tidligere toalettrom hvor toalett er fjernet. Rommet benyttes i dag til oppstilling av vaskemaskin og tørketrommel. Gulv og vegger er flislagt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør til bad er observert i fordelerskap som rør-i-rør-system. Øvrige rørføringer er ikke fullt synlige, og det kan ikke utelukkes at deler av anlegget er utført med kobberrør, basert på alder. Avløpsrør er i hovedsak skjult i konstruksjon og ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Materialvalg og utførelse er derfor ikke verifisert. Bygget er fra 1976, og det kan ikke utelukkes at deler av anlegget er fra byggeår. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og lufting. Det er montert en OSO varmtvannsbereider på ca. 200 liter, produsert i 2017. Berederen er plassert i liten bod i 1. etasje, bak kjøkken. Berederen fremstår gulvstående og er plassert på fast og plant underlag. Berederen er fast tilkoblet strøm via bryter på vegg. Det er etablert synlige kobberrør for vanntilførsel, og sikkerhetsventil med tilkoblet avløps-/spillvannsslange er observert ved berederens nedre del. Det

Beskrivelse av eiendommen

ble ikke registrert synlige lekkasjer eller unormale forhold rundt berederen på befaringsdagen.

Det er panelovner for oppvarming av boligen
Det er sikringssskap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning eller komprimering av masser.
Dreneringsforhold er ikke dokumentert, og det foreligger ingen opplysninger om utførelse, alder eller tilstand på dreneringssystemet. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll ved befaring.
Grunnmur i betong fra byggeår. Konstruksjonen er ikke varmere kontrollert utover visuell observasjon.
Tomten fremstår som relativt flat, med svakt terrengfall og uten større nivåforskjeller eller markerte skrånninger.
Utvendige vann og avløpsledninger er av ukjent alder og materiale.
Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon på etableringstidspunkt. Alder er derfor ikke kommentert

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

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et område som, basert på tilgjengelige aktsomhetskart og offentlige kartdata, vurderes å ha moderat til lav aktsomhet for radon. Dette innebærer at området ikke regnes blant de mest utsatte, men radonforekomst kan likevel ikke utelukkes, da nivåene kan variere fra bolig til bolig avhengig av grunnforhold, byggets utførelse og ventilasjonsforhold.
Brannslukningsapparatet er utgått på dato og må skiftes ut. Det anbefales også at rømningsveier gjennomgås og kontrolleres for å sikre at de er tilgjengelige og tilfredsstillende gjeldende krav til sikker rømning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger. Det er sett plantegninger i tidligere salgsoppgave, men disse anses kun som illustrasjoner og er ikke verifisert. Tidligere toalettrom er i dag benyttet som vaskerom og tilfredsstillende ikke nødvendige krav til tetthet og sluk.

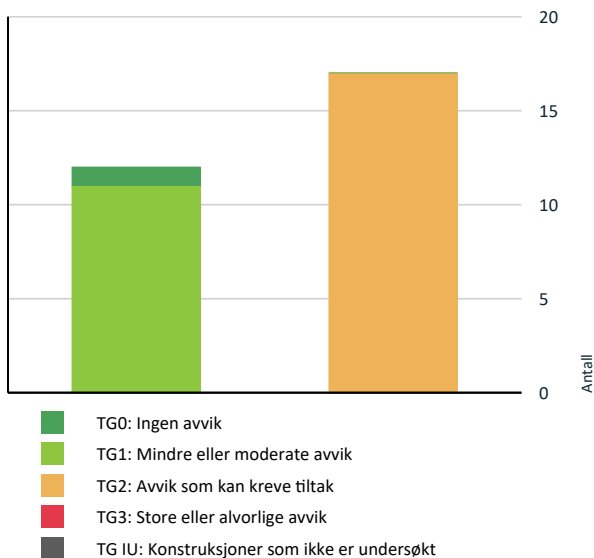
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt eller innhentet byggetegninger.
Vurderinger er basert på visuell befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger er i hovedsak basert på dokumentasjon fra forretningsfører. Ferdiggattest og byggesaksdokumenter er ikke fremlagt eller kontrollert mot kommunens arkiver.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Det er registrert noe mosevekst på takflaten over inngangsdør. Taket er teknet med asfaltshingel. Selv om omfanget fremstår som begrenset, kan mose holde på fukt og over tid bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid på tekkingen.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Store deler av konstruksjonen er ikke inspisert med hensyn til lufting, da terrassen dekker for tilgangen. Dette medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens ventilasjon og eventuelt fuktopptak over tid. Det anbefales å etablere økt avstand enkelte steder mellom kledning og tilstøtende konstruksjoner for å redusere risiko for fuktopptak og sikre bedre lufting.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Boddør fremstår som treg og vanskelig å åpne/lukke. Det er registrert fuktmerker og skader i nedre del av dørbladet, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid. Dette kan medføre redusert funksjon og videre nedbrytning av materialet.
Videre er det observert at beslag i nedre del av terrassedør har løsnet. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og bør utbedres.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje og værpåvirkning. Det er åpning i rekkverk som medfører fallrisiko. Det anbefales utbedring for å ivareta sikker bruk.
Håndløper er ca 10cm for lav i forhold til dagens krav på 90 cm.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert flere overflateavvik i boligen. På kjøkken er det stedvis åpninger i laminatgulvet der gulvbord har forskjøvet seg/sklidd fra hverandre. Årsaken kan være at kjøkkeninnredning står montert oppå gulvet og låser bevegelsen i overflaten. Det mangler enkelte overgangslister/feielister mot dørterskler, noe som gir en uferdig avslutning og kan medføre økt slitasje på overgangen mellom overflater. I bod i 2. etasje er det registrert en del merker og slitasje på veggoverflater. Videre mangler det gulvlist på rekkverksvegg i 2. etasje. I vindfang er det registrert glipper i flisgulv, samt taklist med svak utførelse. Taklisten er skjøttet og har knekk. Det er også observert enkelte gulvlist med glippe mot vegg. På kjøkken er det registrert sprekker i maling i brystningspanel.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Det er målt høydeforskjell på ca. 10 mm i stue i 2. etasje, målt over en lengde på 2,0 meter. Målingen indikerer mindre skjevheter i gulvoverflaten. Forholdet er registrert på bakgrunn av utført kontrollmåling.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert enkelte avvik på innvendige dører og karm. Det er blant annet synlige skruehull i ett dørblad, avskalling i én karm samt feilmontert dørhåndtak. I tillegg er det avvik ved låsefunksjonen til hovedsoverrommet, hvor låsetappen ikke glir korrekt inn i låsestykket. Dette medfører redusert funksjon og at lukking/låsing ikke fungerer som forutsatt.

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

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

TG 2 er satt med bakgrunn av alder på resterende røranlegg.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke etablert synlig lekkasjesikring i form av oppsamlingskar med avløp eller fuktfølner/vannstopper tilknyttet varmtvannsberederen. Berederen er plassert i skap/nisje uten synlig avrenning til sluk.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

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

Det ble registrert enkelte kosmetiske skader og bruksslitasje på fronter/overflater.

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

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

Tidligere toalettrom hvor toalett er fjernet, og rommet benyttes i dag til oppstilling av vaskemaskin og tørketrommel.rommet ved befaringen. Det er heller ikke registrert synlig lekkasjesikring. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til forventet løsning for rom med vanninstallasjoner. TG 2 er satt på grunn av manglende dokumentasjon, alder, tilgjengelighet og ukjent oppbygning.

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

Det er avvik:

Inspeksjonsrist til badekar går helt ned til gulvet, noe som kan hindre at eventuelt lekkasjevann fra installasjoner under badekaret ledes fritt og synlig mot sluk.










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

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

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1976

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon .

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Bad renover
2015	Modernisering	Terrasse etablert
2015	Modernisering	Nytt Ikea kjøkken
2009	Modernisering	Vinduer fornyet i regi av borettslaget
2009	Modernisering	Taktekking fornyet i regi av borettslaget

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking ble ifølge tidligere salgsprospekt skiftet i regi av borettslaget i 2009.

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.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe mosevekst på takflaten over inngangsdør. Taket er tekket med asfaltshingel. Selv om omfanget fremstår som begrenset, kan mose holde på fukt og over tid bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid på tekkningen.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med sorte plastbelagte takrenner og nedløp.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig kledd med liggende bordkledning. Konstruksjonen vurderes som normal for byggeperioden.

Det er ikke registrert avvik av betydning utover normal aldring og værpåvirkning. Jevnlig vedlikehold av kledningen må påregnes for å opprettholde funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Store deler av konstruksjonen er ikke inspisert med hensyn til lufting, da terrassen dekker for tilgangen. Dette medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens ventilasjon og eventuelt fuktopptak over tid. Det anbefales å etablere økt avstand enkelte steder mellom kledning og tilstøtende konstruksjoner for å redusere risiko for fuktopptak og sikre bedre lufting.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport



Liten avstand mellom terrasse og bordkledning

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer innvendig og 2-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminium, noe som bidrar til redusert vedlikeholdsbehov og bedre beskyttelse mot værpåvirkning. Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje og vil ha behov for jevnlig vedlikehold over tid

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med malt utførelse samt glassfelt i dørblad. Terrassedør i tre med glassfelt. Dørene fremstår med normal bruksslitasje og noe værpåvirkning utvendig.

Overflater vil ha behov for jevnlig vedlikehold i form av rengjøring og maling for å opprettholde funksjon og levetid.

Boddør i tre er mer værutsatt og fremstår med økt slitasje. Døren er hard å åpne og lukke, noe som kan indikere behov for justering og/eller vedlikehold. Det anbefales kontroll og eventuelle tiltak for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

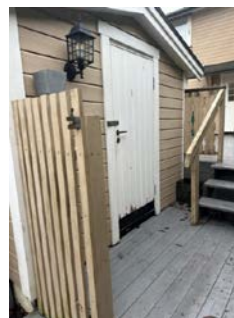
Boddør fremstår som treg og vanskelig å åpne/lukke. Det er registrert fuktmerker og skader i nedre del av dørbladet, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid. Dette kan medføre redusert funksjon og videre nedbrytning av materialet.

Videre er det observert at beslag i nedre del av terrassedør har løsnet. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å justere og kontrollere boddør, samt vurdere utbedring eller utskifting ved behov. Skadet område i nedre del bør undersøkes nærmere. Løst beslag på terrassedør bør festes eller skiftes for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.



Boddør er i større grad påvirket av vær



Terrassedør

Tilstandsrapport



Inngangsdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt terrasse på ca. 27 m², utført i trekonstruksjon og behandlet med grå beis. Terrassen fremstår med normal bruksslitasje og værpåvirkning.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjon med tilhørende rekkverk.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje og værpåvirkning. Det er åpning i rekkverk som medfører fallrisiko. Det anbefales utbedring for å ivareta sikker bruk. Håndløper er ca 10cm for lav i forhold til dagens krav på 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å lukke åpning mellom trapp og terrasse, samt generelt vedlikehold av trekonstruksjon.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat. Veggene er utført med malte MDF-plater og tapet. Himlingene har malte plater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Det er registrert flere overflateavvik i boligen. På kjøkken er det stedvis åpninger i laminatgulvet der gulvbord har forskjøvet seg/sklidd fra hverandre. Årsaken kan være at kjøkkeninnredning står montert oppå gulvet og låser bevegelsen i overflaten.

Det mangler enkelte overgangslister/feielister mot dørterskler, noe som gir en uferdig avslutning og kan medføre økt slitasje på overgangen mellom overflater. I bod i 2. etasje er det registrert en del merker og slitasje på veggoverflater. Videre mangler det gulvlist på rekkverksvegg i 2. etasje.

I vindfang er det registrert glipper i flisgulv, samt taklist med svak utførelse. Taklisten er skjøtet og har knekk. Det er også observert enkelte gulvlist med glippe mot vegg. På kjøkken er det registrert sprekker i maling i brystningspanel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Glippene i gulvet mellom gangen og kjøkkenet kan utbedres ved å lage en spalte i åpning med overgangslist slik at gulvflatene separeres og får nødvendig bevegelsesmulighet.

Det anbefales montering av manglende lister og overgangslist, samt lokal overflateutbedring der det er registrert merker, glipper og sprekkdannelser. Forholdene vurderes i hovedsak som kosmetiske og håndverksmessige avvik, men utbedring vil gi bedre finish og et mer fullstendig uttrykk.



Rift i tapet i 2. etg



Sprekk i laminatgulv ved kjøkken



Mangler feielist/overgangslist



Mangler gulvlist

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille utført i trekonstruksjon, basert på bygningstype og byggeår. Gulv mot grunn antas utført som betongkonstruksjon. Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner og erfaringsmessige forhold.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt høydeforskjell på ca. 10 mm i stue i 2. etasje, målt over en lengde på 2,0 meter. Målingen indikerer mindre skjevheter i gulvoverflaten. Forholdet er registrert på bakgrunn av utført kontrollmåling.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tidligere ildsted/peis er fjernet. Det er ikke installert nytt ildsted ved befaringstidspunktet. Eventuelle tilpasninger eller arbeider i forbindelse med fjerning er ikke nærmere undersøkt. Sot-/feieluke er plassert i vindfang.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som hvitmalt fyllingsdører med tre speil. Dørene har et klassisk uttrykk med profilerte speil og fremstår som en tradisjonell dørtype.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

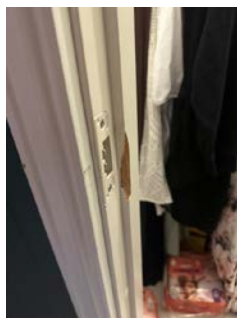
Det er registrert enkelte avvik på innvendige dører og karm. Det er blant annet synlige skruerull i ett dørblad, avskalling i én karm samt feilmontert dørhåndtak. I tillegg er det avvik ved låsefunksjonen til hovedsoverommet, hvor låsetappen ikke glir korrekt inn i låsestykket. Dette medfører redusert funksjon og at lukking/låsing ikke fungerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Forholdene vurderes i hovedsak som vedlikeholds- og justeringsbehov, men det anbefales utbedring for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon og overflatefinish. Aktuelle tiltak vil være reparasjon av skruerull, overflatebehandling av skadet karm, korrekt montering av beslag/håndtak samt justering av dørblad og låskasse/låseestykke.

Tilstandsrapport



Avskalling i karm



Skruer i dør



Alternativt dørhåndtak



Oversiktsbilde av dørtype

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er innredet med plassbygd badekar med dusjløsning, servantskap med nedfelt servant, vegghengt toalett og speilskap. Himling med innfelte spotter. Overflater består av fliser på gulv og vegger.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser, og himling har malte flater med innfelte spotter. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fallforhold vurderes som tilfredstillende. Fall mot sluk: 2,8 cm over 150 som er innenfor 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2,8 cm. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

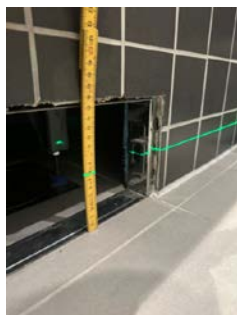
Inspeksjonsrist til badekar går helt ned til gulvet, noe som kan hindre at eventuelt lekkasjevann fra installasjoner under badekaret ledes fritt og synlig mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere åpning/spalte i underkant av inspeksjonsrist/front, eller annen løsning som sikrer at eventuelt vann ledes mot sluk. Dette vil bidra til raskere og bedre vannhåndtering.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er utstyrt med plastsluk. Manglende innsyn i klemring/membrantilslutning gir økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid, da dette er et særlig utsatt område for lekkasjer.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Sanitærutstyret fremstår som funksjonelt ved befarings, uten registrerte lekkasjer eller synlige skader på undersøkelsestidspunktet.

Ut i fra merket på trykkknapp gir det informasjon at toaletttramme er av merke (TECE). Lekkagesikring er da via sealingbag.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



Det er manglende tilluft som kan etableres i bunnen av dør. Fuktskade i bunn på dør

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble gjennomført i nedre del av vegg i hovedsoverom. Måleresultat: 0.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA, fra ca. 2015. Kjøkkenet er plassert i eget rom og er utformet med U-løsning. Innredningen består av over- og underskap, benkeplate i laminat, flislagt vegg over benkeplate samt oppvaskkum med kjøkkenarmatur. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Innredningen fremstår med normal aldersmessig slitasje. Hvitevarer som kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert enkelte kosmetiske skader og bruksslitasje på fronter/overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med avtrekk ut



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM/VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tidligere toalettrom hvor toalett er fjernet. Rommet benyttes i dag til oppstilling av vaskemaskin og tørketrommel. Gulv og vegger er flislagt.

Vurdering av avvik:

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

Tidligere toalettrom hvor toalett er fjernet, og rommet benyttes i dag til oppstilling av vaskemaskin og tørketrommel.rommet ved befaringen. Det er heller ikke registrert synlig lekkasjesikring. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til forventet løsning for rom med vanninstallasjoner. TG 2 er satt på grunn av manglende dokumentasjon, alder, tilgjengelighet og ukjent oppbygning.

Konsekvens/tiltak

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

Løsningen vurderes ikke som tilfredsstillende for dagens bruk. Rommets alder og oppbygning er ukjent, og manglende lekkasjesikring medfører risiko for at vann ved lekkasje kan ledes til tilstøtende konstruksjoner. Ved fortsatt bruk av rommet til vaskemaskin og tørketrommel anbefales nærmere undersøkelser og etablering av tilfredsstillende lekkasjesikring og vannhåndtering. Løse elektriske ledninger fra tidligere speilopplegg er ført ut fra vegg og avsluttet med Wago-klemmer. Løsningen fremstår som midlertidig og bør kontrolleres og utbedres av kvalifisert elektriker.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør til bad er observert i fordelerskap som rør-i-rør-system. Øvrige rørføringer er ikke fullt synlige, og det kan ikke utelukkes at deler av anlegget er utført med kobberrør, basert på alder.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 er satt med bakgrunn av alder på resterende røranlegg.

Konsekvens/tiltak

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



Rørskap



Stoppekran i kjøkkenbenk

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør er i hovedsak skjult i konstruksjon og ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Materialvalg og utførelse er derfor ikke verifisert. Bygget er fra 1976, og det kan ikke utelukkes at deler av anlegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og lufting.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er montert en OSO varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2017. Berederen er plassert i liten bod i 1. etasje, bak kjøkken. Berederen fremstår gulvstående og er plassert på fast og plant underlag. Berederen er fast tilkoblet strøm via bryter på vegg. Det er etablert synlige kobberør for vanntilførsel, og sikkerhetsventil med tilkoblet avløps-/spillvannsslange er observert ved berederens nedre del. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller unormale forhold rundt berederen på befaringsdagen.

Årstill: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Det er ikke etablert synlig lekkasjesikring i form av oppsamlingskar med avløp eller fuktfølger/vannstopper tilknyttet varmtvannsberederen. Berederen er plassert i skap/nisje uten synlig avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å etablere lekkasjesikring. Alternativt installasjon av vannstopper med fuktfølger. Tiltak vil bidra til å redusere risiko for vannskader og begrense skadeomfang ved eventuell lekkasje.



TO 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er panelovner for oppvarming av boligen

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er sikringsskap med automatsikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon som bekrefter når det elektriske anlegget sist ble totalt rehabilitert. Opplysningen er derfor ikke verifisert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

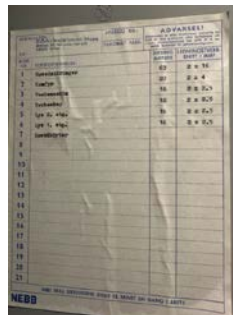
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er registrert løse kabler i rom som benyttes for

vaskemaskin.

Generell kommentar



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning eller komprimering av masser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringsforhold er ikke dokumentert, og det foreligger ingen opplysninger om utførelse, alder eller tilstand på dreneringssystemet. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll ved befaring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong fra byggeår. Konstruksjonen er ikke varmere kontrollert utover visuell observasjon.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som relativt flat, med svakt terrengfall og uten større nivåforskjeller eller markerte skrånninger.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsledninger er av ukjent alder og materiale. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon på etableringstidspunkt. Alder er derfor ikke kommentert

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som, ifølge tilgjengelige aktsomhetskart og offentlige kartdata, vurderes å ha moderat til lav aktsomhet for radon. Dette innebærer at området ikke er blant de mest utsatte, men radonforekomst kan likevel ikke utelukkes, da nivåene kan variere betydelig fra bolig til bolig avhengig av grunnforhold, bygningens utførelse og ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.



Åpning i rekkverk målt til ca. 16cm

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

Tilstandsrapport



Topp håndløper målt til underkant av 80cm



Høyde på topp håndløper er målt til ca 100cm. Det samme gjelder rekkverk med håndløper på den andre siden.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	45			45	27
Etasje 2	43			43	
SUM	88				27
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom/vaskerom		
Etasje 2	Stue, bad, gang, soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger. Det er sett plantegninger i tidligere salgsoppgave, men disse anses kun som illustrasjoner og er ikke verifisert. Tidligere toalettrom er i dag benyttet som vaskerom og tilfredsstillende ikke nødvendige krav til tetthet og sluk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt eller innhentet byggetegninger. Vurderinger er basert på visuell befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Lasse Brataas Daniel Henriksen Lasse Brataas	Takstingeniør

Matrikeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	197	163		0	43991.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bregnestien 5

Hjemmelshaver

Øreåsen Borettslag AI

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953228807			Lien Cecilie Almaas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

192

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde med rekkehus- og lavblokkbebyggelse. Området fremstår som barnevennlig, med bilfrie interne adkomstveier, lekearealer og grøntområder. Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon, dagligvare, barnehager, skole og ulike fritidstilbud. Beliggenheten vurderes som attraktiv, med gode oppvekstvilkår og nærhet til nødvendige servicetilbud.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig og interne borettslagsveier. Internveiene er i hovedsak bilfrie gangveier, noe som gir trygg adkomst og god trafiksikkerhet i området. Parkering er etablert i felles parkeringsområder tilknyttet borettslaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2021–2032, vedtatt 24.03.2021. I tillegg er eiendommen berørt av eldre reguleringsplaner for området, herunder Ørekroken(M50), Øreåsen felt A-B-C(M31), Øreåsen felt K (M27) og Øreåsen sentrale del (M22), vedtatt i perioden 1974–1985.

Om tomten

Boligen er registrert med selveier tomt, men inngår i borettslag hvor det samlede tomtearealet på ca. 43 991 m² er felles og tilhører borettslaget. Tomten består av felles utearealer med interne veier, grøntområder og oppholdsarealer.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	23.03.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	29.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.03.2026	
2	29.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Cecilie Almaas Lien

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bregnestien 5

1528 MOSS

3103-197/163/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Skjevhet i gulvet nede.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Tilstandsvurdering etter salg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

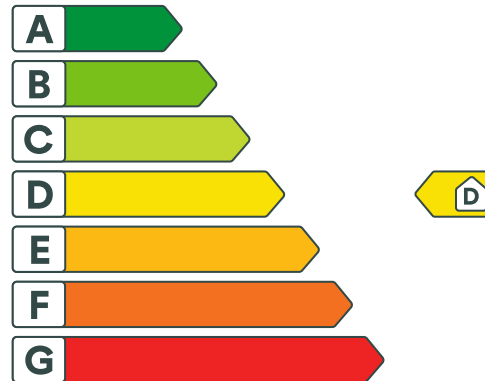
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Bregnestien 5, 1528 MOSS	
Dato for energimerking 02.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-277514
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 19432769
Gårdsnummer 197	Bruksnummer 163
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1976	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 90,0 m²	Oppvarmet bruksareal 90,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
243,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
246,74 kWh/m²

Totalt levert pr. år
22 207 kWh



Bregnestien 5, 1528 MOSS



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bregnestien 5, 1528 MOSS



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

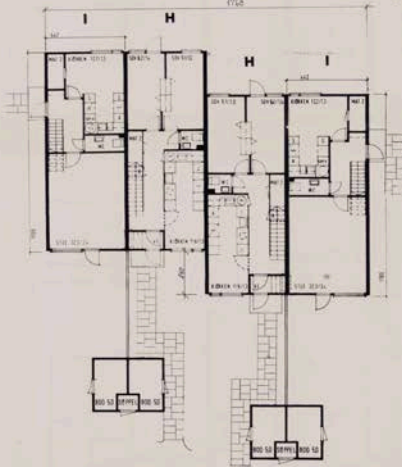
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

I H
LEIEAREAL 88m²



PLAN 2. ETG.
INNGANG SYD



PLAN 1. ETG.
INNGANG SYD



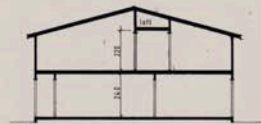
FASADE INNGANGSSIDE



FASADE HAGESIDE



GAVL



SNITT

Sok nr. 242 1974
Godkjent / bygging-besl. mott.
den 12. 11. 1974

PROJEKTANT	BYGGMESTER	BYGGMESTER
ÖREÅSEN		
BYGGMESTER	E	R 10
BYGGMESTER	37	161
44/2 S		
PLANER, SNITT OG FASADER		
BYGGMESTER	1:100	0-3-74
BYGGMESTER	192-0-19	A
SELVAAG-BYGG		

ORDENSREGLER FOR A/L ØREÅSEN BORETTSLAG

TILKNYTTET VANSJØ BOLIGBYGGELAG

GENERELLE BESTEMMELSER

- 1) Alle andelseiere/leietakere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring husene.
- 2) Foreldrene plikter å føre tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført borettslagets eller beboernes eiendeler. Lek er ikke tillatt i trapper, garasjer eller fellesrom. For øvrig skal lek ikke forekomme på en slik måte eller på slike steder at fare for skade oppstår eller beboerne blir sjenert. Det er foreldrenes ansvar å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.
- 3) Etter kl.22.00 skal utgangsdørene i blokkene holdes låst. De som kommer inn etter denne tiden, må låse etter seg.
- 4) Om natten - regnet fra kl.23.00 til kl.06.00 - skal det være mest mulig ro i leilighetene og ved husene. Radio, TV og andre lydtkilder benyttes hensynsfullt
- 5) Utlufting av leilighetene i blokkene ut til trappeoppgangene er ikke tillatt.
- 6) Trappeoppgangene i blokkene skal være fri for hensatte gjenstander. Bruk sykkelbodene.
- 7) Leieboernes vedlikeholdsplikt er fastslått i Husleiekontraktens § 6. Samme kontrakts § 7 omhandler leieboernes bruk av leiligheten. Her understrekes det at kasting av ting i klosettet kan føre til at avløpet tettes. Vennligst unngå dette. Bygningsmessige forandringer må ikke foretas uten at styret på forhånd har gitt skriftlig tillatelse. Den enkelte andelseier/leietaker står ansvarlig for skader han eller hans husstand, gjester eller framleietakere måtte påføre leiligheten eller borettslagets eiendeler for øvrig. Unntatt er skade som følge av vanlig slitasje og elde. Oppståtte skader meldes straks til styret. Borettslagets representanter har etter forutgående varsel adgang til leilighetene i forbindelse med besiktigelse og takster.
- 8) **FELLESROM** må ikke benyttes til annet enn det de er bestemt for. Dører til fellesrom skal alltid holdes avlåst.

9) Det er ikke tillatt å riste eller banke noe slags tøy på balkonger, i trappeoppganger eller gjennom vinduer.

10) BESTEMMELSER OM SØPPEL/ KILDESORTERING:

Papp og papir skal legges i PAPPCONTAINEREN på parkeringsplassen ved Lyngstien 29-31

Glass og metall legges i dertil merkede containere i søppelhusene.

Restavfall skal legges i dertil merkede containere i søppelhusene.

Avfallet må av hygieniske grunner samles i tette poser, og knytes igjen, før de kastes i containeren.

NB!! Møbler, elektriske artikler, byggeavfall, rester etter oppussing o.l. **MÅ** andelseier selv sørge for å kjøre vekk. **Det er IKKE tillatt å sette dette i søppelhusene.**

11) RENHOLD / SNØRYDDING/ FEIING

Borettslaget har avtale med rengjøringsbyrå som vasker 2 gng. pr uke i vinterhalvåret, og 1 gng. pr. uke sommerhalvåret.

Rygge Kommune sørger for snørydding på veiene på boligområdet.

Andelseiere må sel sørge for snørydding- og feiing ved sine respektive inngangspartier. I blokkene bør dette gjøres på omgang.

12) HUSDYRHOLD tillates under forutsetning av at erklæring om dette undertegnes og overholdes. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet. Erklæringen forplikter på følgende:

Hund/ katt skal føres i kort bånd innenfor borettslagets område for bl.a. å unngå urinering på portstolper, gjerder, benker, sandkasser etc. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med de generelle båndtvang-bestemmelsene.

Eier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom (f.eks. inne/ ute samt på grøntanlegg og lekeplass) i borettslaget. Eier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg.

Dersom det kommer skriftlig, berettiget klage over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eier seg til å komme fram til en løsning i samarbeid med klagerne eller å få dyret fjernet. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

13) BRUK AV MOTORKJØRETØY INNEN BOLIGOMRÅDET er generelt forbudt. Unntak gjelder for syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler og renovasjonsbiler samt for av- og pålessing.

PARKERING INNE PÅ BOLIGOMRÅDET ER IKKE TILLATT

Borettslagerne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.

All kjøring innen boligområdet skal skje varsomt og hensynsfullt. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger må følges.

14) FELLES ANTENNEANLEGG FOR RADIO OG TV

For tilkoping av antennekontakt til radio- og TV-kontakter skal det kun benyttes originale tilkoplingskabler. Det henstilles til beboerne ikke å fremkomme med reklamasjoner vedrørende anlegget før det med sikkerhet er konstatert at radio- eller fjernsynsmottakeren er i orden. Feil ved antenneanlegget innberettes snarest til styret eller ev. annen kontaktperson som måtte være oppnevnt. Omkostninger som skyldes unødige eller uberettigede klager på fellesanlegget, må betales av beboeren. Oppsetting av private radio- og TV-antennar eller parabolanlegg er forbudt. I spesielle tilfeller kan styret godkjenne unntak fra dette forbudet.

15) ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGENE

I garasjen må det ikke under noen omstendigheter oppbevares ildsfarlige væsker utenfor motorkjøretøyets faste tank. Tanken må være fullstendig lukket. Det må heller ikke oppbevares annet lett antennelig stoff. Brukt pussegarn o.l. avfall må straks bringes bort. Bensintank må ikke fylles eller tappes i garasjene eller i nærheten av disse. Bruk av ild eller bart lys må ikke forekomme. Til belysning må kun benyttes batterilampe. Tobakksrøyking er ikke tillatt. Motoren må ikke være i gang uten ved inn- og utkjøring. Uten utleierens skriftlige samtykke er det ikke adgang til å benytte noen innretning til å benytte noen innretning til oppvarming av garasjen, bilmotor o.l.

Bygningsmessige forandringer og innredninger, herunder medregnet elektriske installasjoner, er ikke tillatt. Bilvask kan ikke skje i garasjene.

I garasjene må ikke hensettes andre gjenstander enn de som har direkte tilknytning til bilens bruk. Gjenstandene må kun plasseres på de respektive leieres reserverte plass på en ryddig og ordentlig måte. Den enkelte leier plikter til enhver tid å holde garasjen avlåst. Utenfor garasjeanlegget er det fullstendig parkeringsforbud. Enhver leier plikter å bidra til at tomten ved anlegget holdes ryddig og i tiltalende stand. Skader må omgående meldes til utleieren.

16) ØVRIGE BESTEMMELSER:

Beboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som A/ L Rygge BBL, borettslagets styre eller generalforsamling gir for å opprettholde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendommer.

17) Overtredelse av disse ordensreglene anses som mislighold av leieforholdet. Grove/ gjentatte overtredelser kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

REGISTRERING av husdyrhold:

Vi ønsker å registrere vår hund/katt (*stryk det som ikke passer*)
*...og forplikter oss til å følge punkt 12 i ordensreglene for Øreåsen
Borettslag*

12) HUSDYRHOLD tillates under forutsetning av at erklæring om dette undertegnes og overholdes. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet. Erklæringen forplikter på følgende:

- Hund/ katt skal føres i kort bånd innenfor borettslagets område for bl.a. å unngå urinering på portstolper, gjerder, benker, sandkasser etc. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med de generelle båndtvang-bestemmelsene.
- Eier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom (f.eks. inne/ ute samt på grøntanlegg og lekeplass) i borettslaget. Eier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg.
- Dersom det kommer skriftlig, berettiget klage over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eier seg til å komme fram til en løsning i samarbeid med klagerne eller å få dyret fjernet. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
- ***Denne erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.***

Hund/ katt..... Rase;.....

Alder på husdyret:.....

Adresse:.....

sign.
Borettslaver

Dato:

Aktiv Moss AS

18/3-26

AD. DERES REF: 1114260034 – SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 192 i borettslaget Øreåsen tilknyttet leilighet: Bregnestien 5
Andelseier(e): Cecilie Almaas Lien.
Borettslagets organisasjonsnummer: 953 228 807
Byggeår: 1975 Gnr: 197 Bnr: 163 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:** 82400344

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 984,-, utgifter kr 17.923,- og annen formue: kr 18.744,-. Gjeld pr d.d. er på kr 297.668,-. Opprinnelig innskudd kr: 36.000,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 18/3 kr 56.033.056,-.

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 6.825,-, hvorav kr 4.546,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: garasjeleie/parkering.

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.: 5,6 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 2.279,-, hvorav renter utgjør kr 1.405,- og avdrag utgjør kr 874,-.

Lånets løpetid: 2054.

Lånenr.: 95377045328. Bankforbindelse: Handelsbanken

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:



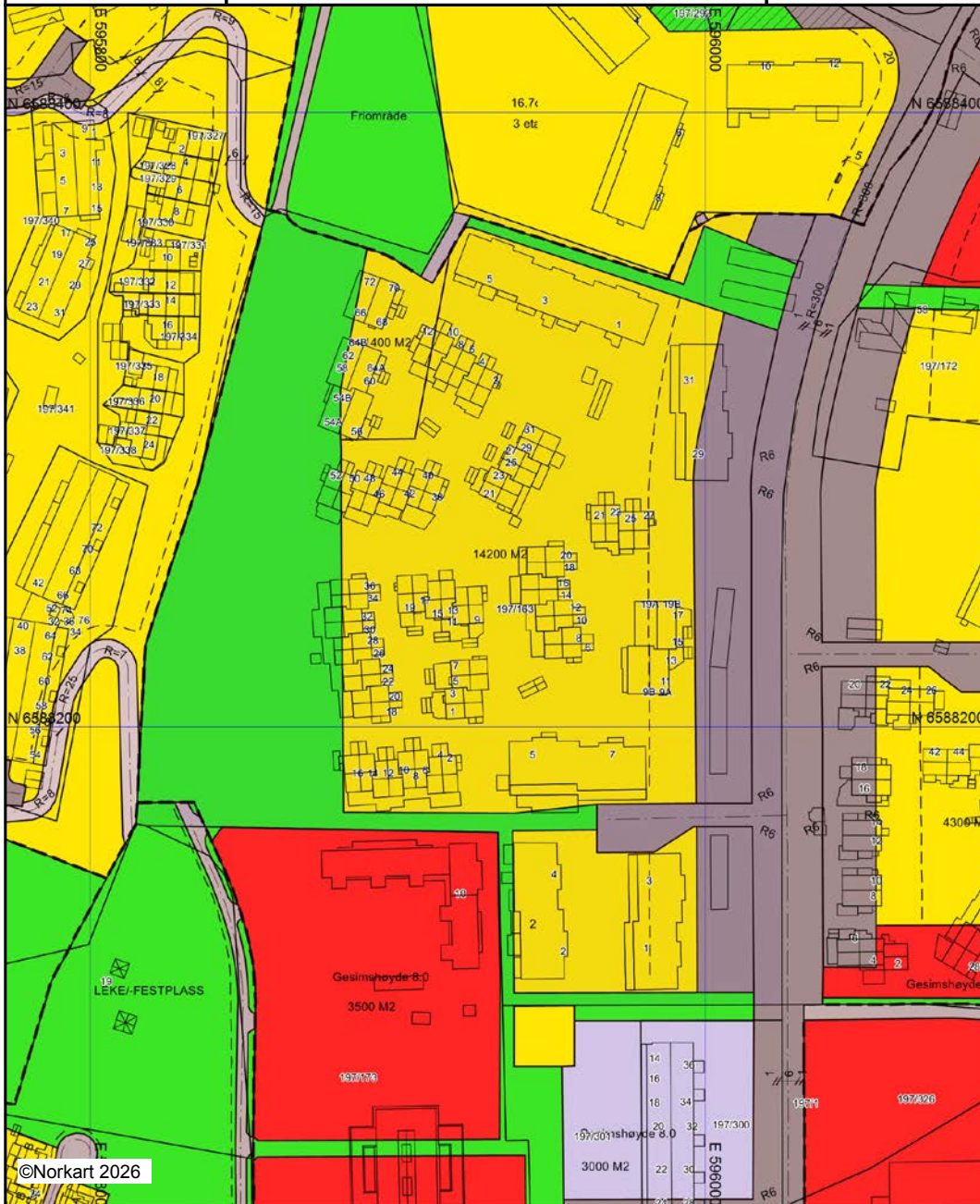
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 197/163
Adresse: Bregnestien 5
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000






UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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



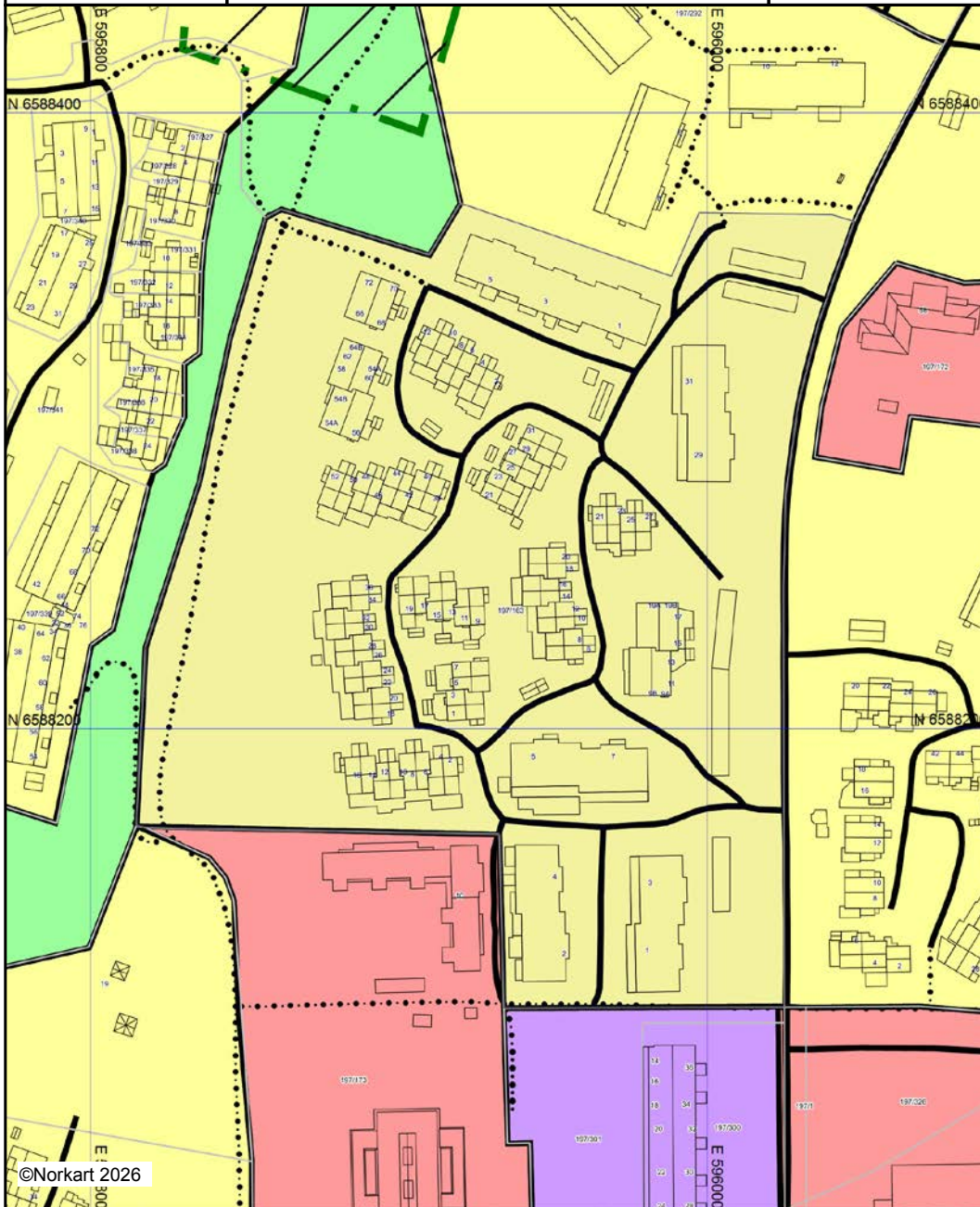
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 197/163
Adresse: Bregnestien 5
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000
























UTM-32



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

Tegnforklaring

	Båndlegginggrense
	Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Kollektivtrase - framtidig
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Grønnstruktur - nåværende
	Friområde - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11)</i>	
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11)</i>	
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende



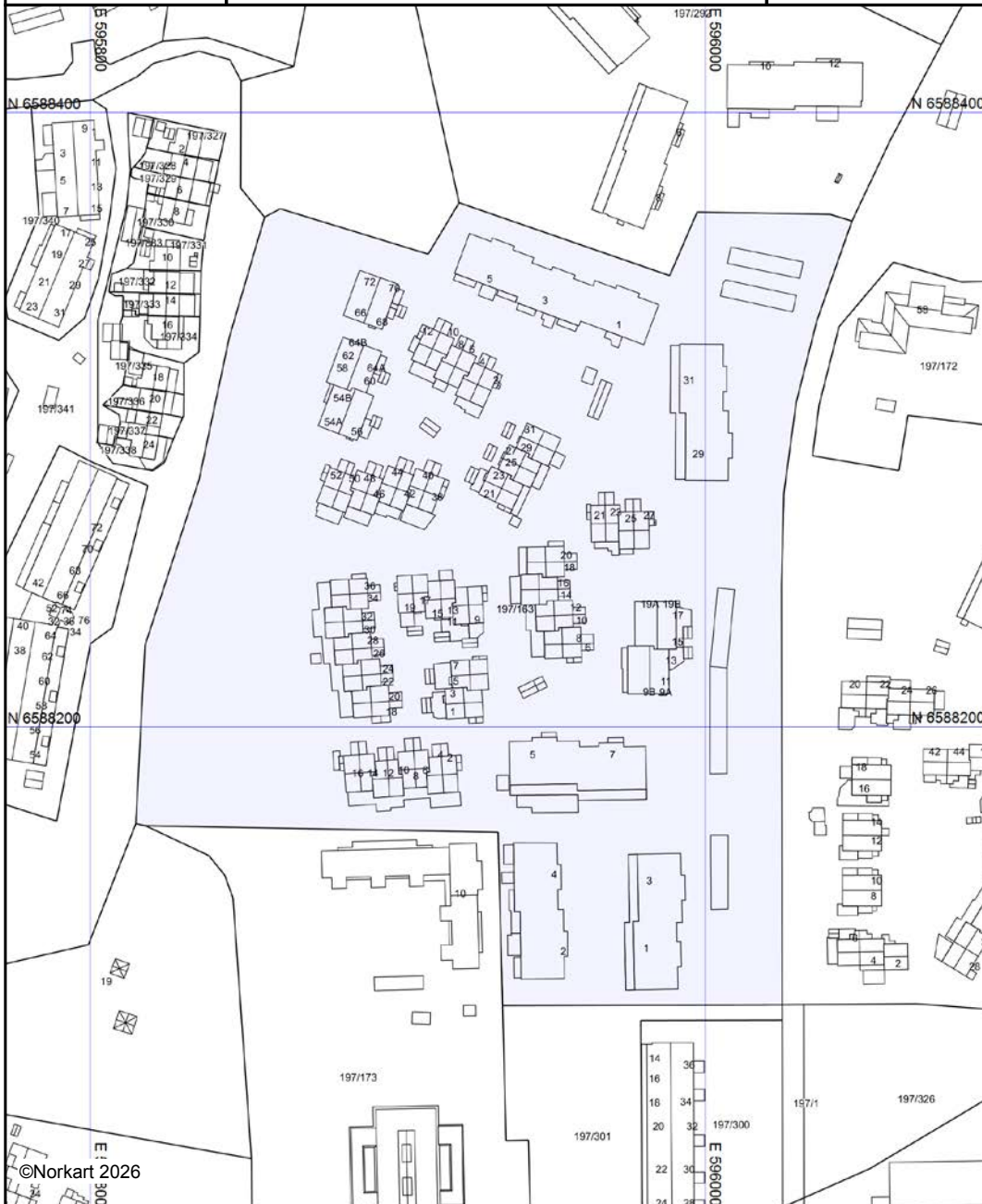
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 197/163
Adresse: Bregnestien 5
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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



**Innkalling
til
Ordinær generalforsamling
i
Øreåsen Borettslag

Torsdag 26.03.2026
Klokken: 18:00
Sted: Øreåsveien 14, 1528 Moss**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinær generalforsamling i Øreåsen Borettslag

Dato: Torsdag 26.03.2026
Klokken: 18:00
Sted: Øreåsveien 14, 1528 Moss

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Fremmøtereregistrering
 - 1.2 Valg av møteleder
 - 1.3 Valg av referent
 - 1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Styrets årsmelding 2025
- 3 Årsoppgjøret for 2025
- 4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025
- 5 Inkomne saker fra styret
 - 5.1 Veier i borettslaget
 - 5.2 Kommunikasjon med styret
 - 5.3 Vaktmestertjenester og trappevask
- 6 Inkomne saker fra andelseiere
 - 6.1 Kattehold - Sak fra Torunn Gusgård
 - 6.2 Dyrehold - Katter som slippes ut gjennom vinduet - Sak fra Anders Winge Berntsen
- 7 Valg
 - 7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - 7.2 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
 - 7.3 Valg av 4 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
 - 7.4 Valg av 2 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 saksliste

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Veier i borettslaget

Det er dårlig stilt med veiene i borettslaget, både når det gjelder asfalt og brøyting/strøing.

Styrets innstilling: Veiene er kommunens ansvar og beboere oppfordres til å kontakte kommunen direkte.

5.2 Kommunikasjon med styret

Styret oppfordrer beboerne til å bruke følgende epost: oreasen.br1@mittvbbl.no

eller postkassen i enden av Lyngstien 5/7 ved styrerommet.

5.3 Vaktmestertjenester og trappevask

Styret ønsker gjennomgang av bruk av vaktmestertjenester og trappevask

Forslag til vedtak: Styret ønsker å fortsette med trappevask, men å se på behovet for antall timer med vaktmestertjenester

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Kattehold - Sak fra Torunn Gusgård

Til styret

Jeg føler meg oversett angående saker som skal bli tatt opp på generalforsamling, men som ikke blir nevnt.

Saken gjelder katter i borettslaget. Disse invaderer min uteplass hvor de gjør fra seg. Lufter jeg, kommer de inn. Håper det kommer en regel at hvis man skal ha katt, må de være innekatter.

Fra Torunn Gusgård

Styrets innstilling: Styret henviser til borettslagets vedtekter §4.2.3 og §4.3.1 og §4.3.4

6.2 Dyrehold - Katter som slippes ut gjennom vinduet - Sak fra Anders Winge Berntsen

Andelseier har levert inn sak om at katt blir sluppet ut gjennom vinduet og ned på markisen til andelseier. Andelseier ønsker at det blir slutt på dette. Andelseier foreslår at det blir tillatt å montere opp fuglepigger, slik at dette hindrer katter å lande eller klatre opp der de er montert. Eller at eiere av katter faktisk går ned og slipper ut sin katt via utgangsdøren.

Andelseier skriver følgende om fuglepigger:

"Mitt forslag til dette er at jeg enten kan montere opp mine fugle pigger, som ble tatt ned sist av styreleder. Som ikke er til skade for andre dyr, gjør bare at de ikke vil lande på eller klatre opp der de er montert.."

Forslag til vedtak: Det blir tillatt å montere opp fuglepigger i borettslaget.

Styrets innstilling: Styret mener at fuglepigger er uakseptabelt i borettslaget grunnet HMS og dyrevelferd.

Styret henviser videre til borettslagets vedtekter §4.2.3 og §4.3.1 og §4.3.4

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at det ikke skal være fuglepigger i borettslaget og at de som har dyr tar ansvaret for å ikke plage andre naboer.

7. Valg

7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

7.2 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

7.3 Valg av 4 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

7.4 Valg av 2 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, 16.03.2026

Øreåsen Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Øreåsen Borettslag for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Lene Larsen, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Lasse Brennvall, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 1 år
- Styremedlem, Vidar Holm, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Dmitry Vasilenko, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 1 år

Styret består av 1 kvinne og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Eva Regine Berge, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Jan Petter Haglund, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Johnny Johansen, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Kai Norèn, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2025

Forrige generalforsamling ble avholdt mandag 24.03.2025.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende

- Styremedlem, Lasse Brennvald
- Styremedlem, Dmitry Vasilenko
- Varamedlem, Eva Regine Berge
- Varamedlem, Jan Petter Haglund
- Varamedlem, Johnny Johansen
- Varamedlem, Kai Norèn

Andre komiteer

Valgkomite:

Vigdis Schelbred og Jan Petter Haglund

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 8

Antall behandlede saker i perioden: 137

Andre møter som er avholdt

Ekstraordinær Generalforsamling ang. bytte av revisor.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 212 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 953228807, og ligger i Moss kommune.

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

Øreåsen Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

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

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Øreåsen Borettslag i 2025: 0

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

Antall andre personer i Øreåsen Borettslag som har mottatt lønn i 2025: 0

Lekeplass:

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

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

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

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

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

Siden generalforsamlingen mandag 24.03.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Matavfall
- Betongarbeid på blokkene
- Vannmålere
- Godkjenning av påbygg

- Parkering

- Dugnad og avfallskasting i større containere

Siden generalforsamlingen mandag 24.03.2025 har Øreåsen Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Tilbud om maling for beboere
- Stoppekran Rådyrfaret
- Kontroll ventilasjonsanlegg
- Vannskader Rådyrfaret og Lyngstien
- Brannskade Rådyrfaret
- Utskifting inngangsdør til noen av leilighetene i blokkene
- Rydding og saging av skog nede ved fotballbanen
- Rensing av takrenner på rekkehusene

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026

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

- Betongarbeid på blokkene
- Maling av sydvendte gavl-vegger på rekkehusene/evt. hele rekkehusene.
- Kontroll av brannslukkingsapparater i leilighetene.
- Brannstiger/tau til blokkene
- Styret anbefaler alle beboere å klage til kommunen angående asfaltering av veier.

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

- Telefon til styreleder med eget telefonnummer.
- Ny laptop til styrearbeid.
- Ny kontorstol til styrerommet.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

- Ventilasjons kontroll.
- Kontroll av lekeapparater på lekeplass.
- Årlig utsendelse av skriv om utskifting av batteri til brannalarmer og kontroll av brannslukkingsapparat.
- Vaktmester utfører ukentlig kontroll av oppganger i blokkene.
- Brannverntjenesten har kontroll i blokkene mars 26

Økonomi

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

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025:

- Styret har pr. 17.02.2026 ikke mottatt årsregnskap for 2025.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

- I budsjettet er det lagt opp til ett overskudd, da det vil oppstå merkostnader i forbindelse med betongarbeid.

Styret i Øreåsen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

RESULTATREGNSKAP 2025 Øreåsen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		11 916 882	13 363 139	14 705 026	10 270 255
Innkrevde kapitalkostnader/renter		2 717 034	0	0	5 079 404
Andre driftsinntekter	1	694 482	582 086	581 800	707 520
SUM INNETEKTER		15 328 398	13 945 225	15 286 826	16 057 179
KOSTNADER					
Lønn		0	2 500	0	0
Styrehonorar		317 832	336 537	345 000	345 000
Arbeidsgiveravgift		44 814	47 804	46 051	46 051
Strøm		704 807	689 975	750 000	750 000
Renhold		250 311	315 895	325 000	325 000
Vedlikehold bygg		428 550	2 516 224	450 000	463 500
Vedlikehold VVS		41 486	70 588	100 000	150 000
Vedlikehold elektro		36 556	33 290	100 000	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg		144 242	261 694	200 000	400 000
Leie vaktmester		501 240	518 533	525 000	525 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		82 560	99 073	100 000	100 000
Revisjonshonorar	0	23 500	25 000	18 000	18 000
Forretningsførerhonorar		417 060	406 890	417 061	417 061
Andre konsulenttenester		37 986	143 870	0	0
Telefon/internett		3 736	3 735	7 500	7 500
Årsavgift TV/Internett		1 202 040	1 043 040	1 070 000	1 245 000
Kontingent boligbyggelag		63 600	63 600	63 600	63 600
Forsikringer		1 120 795	934 526	1 157 900	1 203 000
Kommunale avgifter		3 023 943	2 878 185	3 302 000	3 302 000
Andre driftskostnader		91 314	171 769	155 000	155 000
SUM KOSTNADER		8 536 372	10 562 729	9 132 112	9 615 712
DRIFTSRESULTAT		6 792 026	3 382 496	6 154 714	6 441 467
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		85 480	115 526	54 948	50 000
Rentekostnader		3 427 240	3 685 074	3 579 221	3 095 932
Utbytte Gjensidige		102 687	80 792	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-3 239 073	-3 488 756	-3 524 273	-3 045 932
ÅRSRESULTAT		3 552 953	-106 260	2 630 441	3 395 535
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		3 552 953	-106 260	2 630 441	3 395 535
SUM OVERFØRINGER		3 552 953	-106 260	2 630 441	3 395 535

BALANSE 2025 Øreåsen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	2	14 078 470	14 078 470
Bygninger	5	42 779 374	42 779 374
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		56 857 844	56 857 844
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		282 041	120 602
Andre restanser		7 425	25 297
Andre fordringer		2 393 879	1 505 067
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		2 867 962	2 280 657
SUM OMLØPSMIDLER		5 551 306	3 931 623
SUM EIENDELER		62 409 150	60 789 467

BALANSE 2025 Øreåsen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		21 200	21 200
Annen egenkapital		-5 179 768	-5 179 768
Årets resultat		3 552 953	0
SUM EGENKAPITAL	3	-1 605 615	-5 158 568
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	6	56 033 056	58 016 528
Borettsinnskudd	4	6 243 500	6 243 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 276 556	64 260 028
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 973	56 712
Leverandørgjeld		1 704 237	1 631 295
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 738 210	1 688 007
SUM GJELD		64 014 766	65 948 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 409 150	60 789 467
Pantestillelser		62 276 556	64 260 028

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Lene Larsen
Styreleder_____
Dmitry Vasilenko
Styremedlem_____
Vidar Holm
Styremedlem_____
Lasse Brennvall
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	2 243 616	4 333 348
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	3 552 953	-106 260
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 983 472	-1 983 472
B. Årets endring disponible midler	1 569 481	-2 089 732
C. Disponible midler UB	3 813 097	2 243 616

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 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3265 RENHOLD/TRAPPEVASK	221 760	221 697
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	472 722	360 389
Sum	-694 482	-582 086

Renhold/trappevask og leieinntekter garasje har tidligere vært ført på samme konto som felleskostnadene.

Note 2 - Tomt

Navn	Bokført verdi 31.12
Kjøp av tomt 2018	14 078 470
.....	

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	6 243 500	6 243 500
Sum	-6 243 500	-6 243 500

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

Navn	Tidl avskrevet	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1974		31 222 792
Sykelbod 2000		332 100
Avfallsboder 2006		69 120
Rehabilitering/fasadeending 2006		10 957 876
Innredet arbeidsrom/møterom 2008		197 486
Sum bygninger		42 779 374

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

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Innfrielse av lån i Nordea
Lånenummer:	95377045328
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.60 %
Betingelser:	Serielån, flytende rente
Beregnet innfridd:	31.03.2054
Opprinnelig lånebeløp:	60 000 000
Lånesaldo 01.01:	58 016 528
Avdrag i perioden:	1 983 472
Lånesaldo 31.12:	56 033 056

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377045328	11	318 082	3 498 902
	33	310 737	10 254 321
	60	297 668	17 860 080
	44	273 043	12 013 892
	10	240 965	2 409 650
	2	219 255	438 510
	8	192 901	1 543 208
	37	188 041	6 957 517
	7	150 994	1 056 958

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



Til generalforsamlingen i Øreåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

Sarpsborg, 13. mars 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øreåsen Borettslag torsdag 26.03.2026 kl. 18:00 - Øreåsveien 14, 1528 Moss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere til stede: 22

Fremlagte og godkjente fullmakter: 8

Totalt antall stemmeberettigede: 30

Kl 19:06 forlot en andelseier salen og man er 29 andelseiere til stede etter sak 5.2

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Sondre Østerud

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Sondre Østerud

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Erik Aarsbog

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes

2. Styrets årsmelding 2025

Vedtak:

Den fremlagte årsmeldingen med kommentarer tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2025

Vedtak:

Det fremlagte og refererte årsregnskapet godkjennes.
Årsresultat pr 31.12.2025 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2025 er kr: 345 000

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Veier i borettslaget

Det er dårlig stilt med veiene i borettslaget, både når det gjelder asfalt og brøyting/strøing.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.2 Kommunikasjon med styret

Styret oppfordrer beboerne til å bruke følgende epost: oreasen.brl@mittvbbl.no

eller postkassen i enden av Lyngstien 5/7 ved styrerommet.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.3 Vaktmestertjenester og trappevask

Styret ønsker gjennomgang av bruk av vaktmestertjenester og trappevask

Vedtak:

Styret ønsker å fortsette med trappevask, og vil vurdere å øke antall timer med vaktmestertjenester etter behov.

6. Innkomne saker fra andelseiere

6.1 Kattehold - Sak fra Torunn Gusgård

Til styret

Jeg føler meg oversett angående saker som skal bli tatt opp på generalforsamling, men som ikke blir nevnt.

Saken gjelder katter i borettslaget. Disse invaderer min uteplass hvor de gjør fra seg. Lufter jeg, kommer de inn. Håper det kommer en regel at hvis man skal ha katt, må de være innekatter.

Fra Torunn Gusgård

Vedtak:

Styret henviser til borettslagets vedtekter §4.2.3 og §4.3.1 og §4.3.4

6.2 Dyrehold - Katter som slippes ut gjennom vinduet - Sak fra Anders Winge Berntsen

Andelseier har levert inn sak om at katt blir sluppet ut gjennom vinduet og ned på markisen til andelseier. Andelseier ønsker at det blir slutt på dette. Andelseier foreslår at det blir tillatt å montere opp fuglepigger, slik at dette hindrer katter å lande eller klatre opp der de er montert. Eller at eiere av katter faktisk går ned og slipper ut sin katt via utgangsdøren.

Andelseier skriver følgende om fuglepigger:

"Mitt forslag til dette er at jeg enten kan montere opp mine fugle pigger, som ble tatt ned sist av styreleder. Som ikke er til skade for andre dyr, gjør bare at de ikke vil lande på eller klatre opp der de er montert.."

Vedtak:

Det blir tillatt å montere opp fuglepigger i borettslaget, etter søknad til styret.

7. Valg

7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Dmitry Vasilenko Erik Hønstvedt

7.2 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Eva Regine Berge, Jan Petter Haglund, Johnny Johansen, Kai Norèn,

7.3 Valg av 4 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat: Lene Larsen, Vidar Holm, Dmitry Vasilenko og Erik Hønstvedt
Valg av vara: Eva Regine Berge, Jan Petter Haglund, Johnny Johansen, Kai Norèn,

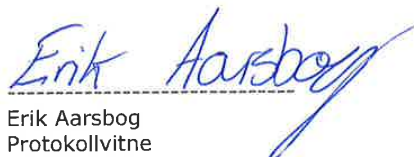
7.4 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Vigdis Irene Schelbred og Ole Petter Jansen



Sondre Østerud
Møteleder/sekretær



Erik Aarsbog
Protokollvitne

Nabolagsprofil

Bregnestien 5 - Nabolaget Øreåsen - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Øreåsen Linje 21, 24	4 min	0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	8 min	3.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min	

Skoler

Øreåsen skole (1-7 kl.) 296 elever, 21 klasser	4 min	0.3 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	9 min	0.6 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 307 elever, 15 klasser	21 min	1.8 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 188 elever, 13 klasser	20 min	1.8 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	7 min	2.5 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	23 min	2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	11 min	4.1 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Høyden Moss	10 min
Brennes Auto Moss	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

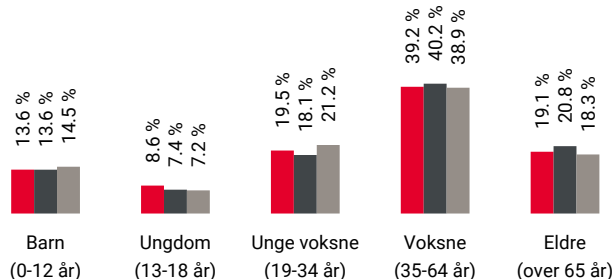
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øreåsen	1 646	792
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gaupefaret barnehage (1-5 år) 94 barn	3 min	0.2 km
Solliskogen barnehage (0-5 år) 50 barn	3 min	0.3 km
Ørejordet barnehage (1-5 år) 114 barn	15 min	1.1 km

Dagligvare

Meny Høyden PostNord	8 min	0.6 km
Kiwi Høyden	9 min	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



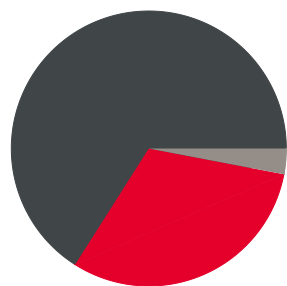
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Øreåshallen Aktivitetshall	4 min	0.3 km
	Øreåsen skole Ballspill, sandvolleyball	4 min	0.4 km
	Spenst Moss	8 min	
	Korpus Trening og Spa	14 min	

Boligmasse



31% rekkehus
66% blokk
3% annet

«Det er trygt her. Mye barnefamilier.
Høyt nivå på barne/ungdomsskolen.
Lett for barna å finne noen å leke»

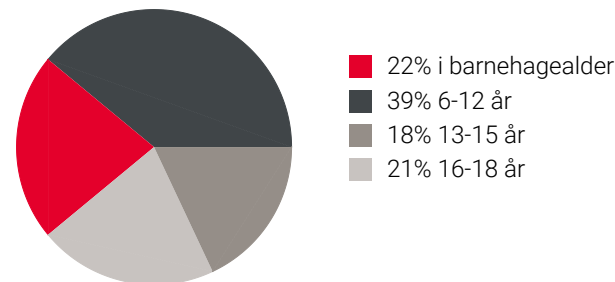
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Rygge Storsenter	12 min
	Boots apotek Rygge Storsenter	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

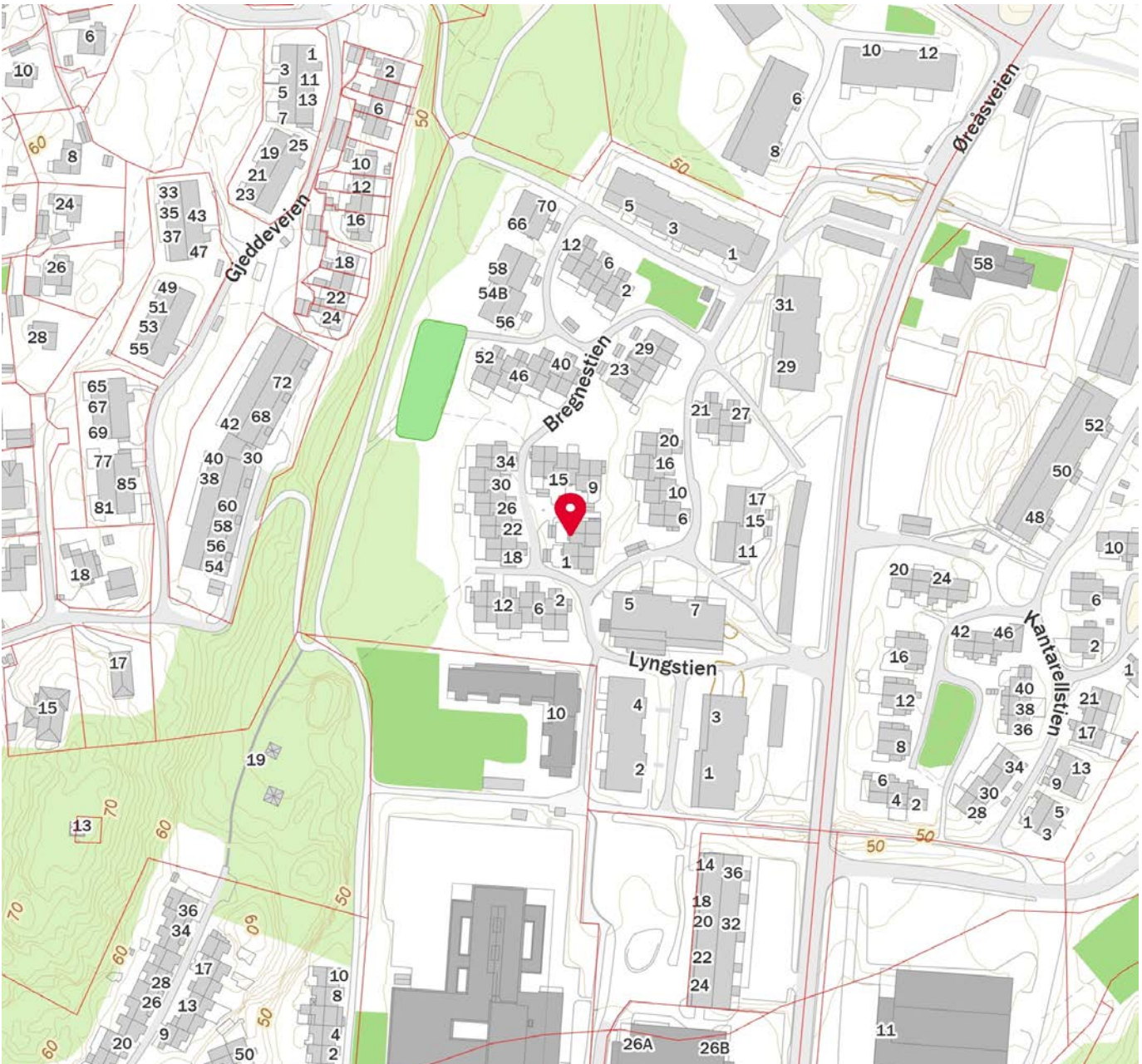
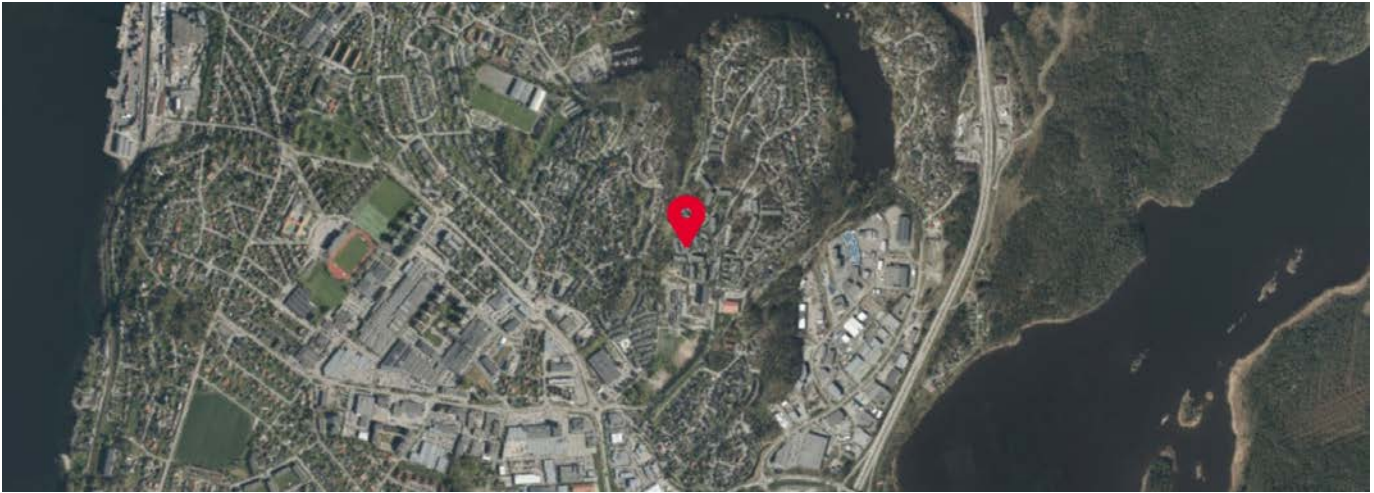


0% 45%

Øreåsen
 Moss
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bregnestien 5
1528 MOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Baard Janitz**Telefon:** 971 43 122
E-post: baard.janitz@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre