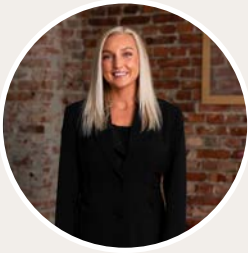




aktiv.

Stengata 18, 1531 MOSS

**Moss Sentrum - Tiltalende 2-roms
midt i sentrum med gangavstand
til "alt" - Vestvendt balkong -
P-plass**



Eiendomsmegler

Helene Ellefsen

Mobil 415 51 060

E-post helene.ellefsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 24 243,-
Total ink omk.: Kr 2 624 243,-
Felleskostn.: Kr 4 158,-
Selger: Ole Andreas Gresholt

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 51/56 kvm
Tomtstr.: 283 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 2001
Andelsnr.: 19
Oppdragsnr.: 1114250057

Moss Sentrum - Tiltalende 2-roms midt i sentrum med gangavstand til "alt" - Vestvendt balkong

Stengata 18 – Formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen

Lys og velholdt 2-roms leilighet beliggende i 2. etasje. Vestvendt balkong med utsikt mot kanalenparken. Svært sentral beliggenhet med gangavstand til "alt" du trenger.

Oppholdsrommene oppleves som lyse og luftige. Åpen stue- kjøkkenløsning som skaper en sosial atmosfære. Soverom med plass til dobbeltseng og hjemmekontor. Kort vei til togstasjon - perfekt for deg som pendler!

- Balkong med gode solforhold og utsikt mot Kanalparken
- Nytt takvindu soverom, ny balkongdør og ytterdør (2017)
- Parkeringsplass med mulighet for lading
- Sentral og tilbaketrukket beliggenhet nær sentrum, tog og sjø



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	64
Energiattest	122
Nabolagsprofil	123
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 5 m²

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 51 m² Vindfang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bod, bad og gang.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m² Balkong.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

Sjakter for el- og røropplegg og pipeløp er med i oppgitt areal.

Bygningssakkyndige har ikke kontrollert oppmålingen opp mot tegninger, da disse ikke er fremlagt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

283 m²

Tomtebeskrivelse

Det er asfaltert gårds plass som er opparbeidet.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i hjertet av Moss

Stengata 18 har en sentral plassering i Moss, med kort vei til både sentrum, togstasjon, Bastøfergen og den idylliske kanalen.

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

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

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

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

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

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

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Stian Pettersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Leiligheten holder hovedsakelig standard fra byggeår og er normalt vedlikeholdt.

Bygget og utearealet er normalt vedlikeholdt.

Det er tilhørende parkeringsplass og bod like ved.

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glass fra 2017.

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 5 m² med tett rekkverk av tre.

INNENDIG

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har murt pipe men det er ikke tilkoblet ildsted.

Innvendig har boligen 3 speils formpressede innedører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene og elektrisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Leiligheten har begrenset med ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert i kjøkkenbenken.

Sikringsskapet er oppført i boden med strømmåler, automatsikringer, skrusikringer og kursfortegnelse.

Det er montert brannvarslere samt montert brannslukningsapparat i boligen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Bygningsdelen kan forventes å oppleve svekkelse i materialet på grunn av aldring.

- Utvendig - Vinduer

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

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendig - Overflater - 2

Avvik: Det er påvist skader på overflater.

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

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

- Våtrom - 2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Fallforholdet til sluk avviker noe fra kravene som gjaldt på byggetidspunktet.

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

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er usikkert om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene, da disse er skjult. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til utførelsen og tettheten rundt gjennomføringene.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning

fra varmtvannstank.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Konstruksjoner som ikke er undersøkt - Våtrom - 2. Etasje - Bad/vaskerom -
Tilliggende konstruksjoner våtrom

For ytterligere informasjon henvises det til tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste om at badet i 2010/2011 ble totalrenovert. Jeg er ikke kjent med noen eksisterende feil på dette tidspunktet.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Moss Rørleggerservice AS og KOLO AS

Beskrivelse: Oppgraderingen gjort i 2010/2011 ble utført av tidligere eier med erfaring (det ble også tegnet eierskifte forsikring ved overtakelsen i 2012 som detaljerte dette). I 2019 ble badekaret byttet ut med et dusjhjørnet av mikrosegment (KOLO AS) og det ble satt inn et nytt toalett (Moss Rørleggerservice AS).

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Det ble i 2010/2011 satt inn Litex våtromsplater og smøremembran (ref. eierskifte forsikringen fra 2012)

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rygge Rørleggerservice AS

Beskrivelse: Oppvaskbatteri byttet på initiativ fra tidligere eier.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste om at vannrør på bad ble lagt om + sluk til vaskemaskin/dusj. Er ikke kjent med noen nåværende feil.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Tidligere eier informerte om at det tidligere var en liten lekkasje ved takvinduet på soverommet. Dette vinduet ble byttet i 2017 og det er på tidspunktet ingen kjente problemer.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: El-sjekk utført av El partner AS, 10.08.2011

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Borettslaget har 5 parkeringsplasser med el-bil lading og det er gjort klart til ytterligere 5 ladeboks plasser ekstra (det er lagt opp ekstra krets).

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: Varmtvannsbereder under kjøkkenbenken er fra 2011 og skal byttes av borettslaget i løpet av 2026 grunnet sin alder. Har innimellom opplevd at å kjøre fult trykk på varmtvann på spesifikt kjøkkenkrana, kan gi kortvarig ujevn vannføring og vibrasjoner. Regner med dette forholdet enklest kan utbedres samtidig som varmtvannsbereder, når den uansett snart skal byttes.

Kommentar fra selger: Hele leiligheten er totalrenovert vinteren 2011, utenom gulv i stue, kjøkken og entre. Gulv i entre flislagt etter overtakelsen til forrige eier i 2012, nytt gulv i stue kjøkken og hall ble lagt sommeren 2014.

Innhold

BRA-i 51 kvm: Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bod, bad/vaskerom og gang

TBA 5 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Velkommen til Stengata 18! En lys og velholdt 2-roms leilighet med flott beliggenhet ved kanalen i Moss.

Leiligheten inneholder entré, bad, bod, kjøkken, stue og soverom. Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet, noe som gir en luftig og sosial romfølelse. Herfra er det utgang til en hyggelig balkong med utsikt mot kanalen - et perfekt sted å nyte rolige morgener eller sene sommerkvelder.

Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass og fungerer som et naturlig samlingspunkt i boligen. Badet er flislagt med varme i gulvet og er innredet med servant, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin. I 2019 ble det lagt mikrosement på gulv og vegger i dusjsonen.

Boligen har god standard med oppgraderinger fra 2017, der blant annet hovedytterdør, balkongdør og takvindu på soverommet ble skiftet.

Leiligheten ligger i et rolig og attraktivt område ved kanalen med et urbant nabolag og kort vei til strand, sentrum, tog og ferje. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket, med nærhet til alt Moss sentrum har å by på. Gangavstand til togstasjon - en perfekt leilighet for deg som pendler!

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Borettslaget har felles parkeringsplass. Ny eier får tildelt egen p-plass av styret. Det er i dag 5 p-plasser med lader, samt tilrettelagt for lading på ytterligere 5 plasser. Forøvrig parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser for området.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

82375129

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Det er varmekabler i gulv på bad. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 600 000

Formuesverdi primær

Kr 589 187

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 356 748

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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 4.158,-, hvorav kr 3.498,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Inkludert i felleskostnadene er årsavgift tv/internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer, renter og avdrag på fellesgjeld, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 158

Andel Fellesgjeld

Kr 24 243

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

11.09.2025

Andel fellesformue

Kr 23 630

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kanalen Borettslag

Organisasjonsnummer

945134976

Andelsnummer

19

Om borettslaget

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer

945134976, og ligger i Moss kommune.
Forretningsfører er Vansjø Boligbyggelag.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2024:
Siden generalforsamlingen mandag 04.03.2024 har styret jobbet med følgende saker:
- Videre utbygging av elbil ladere, første steg er tatt i 2024, neste følger i 2025
- Økonomiske planer for å øke egenkapitalen totalt i borettslaget
- Styret ønsker å oppdatere uteplassen (fellesområde) på tunet med en paviljong. Dette er et samlingspunkt som er viktig for borettslaget og knytter verdifulle kontakter.

Siden generalforsamlingen mandag 04.03.2024 har Kanalen Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Kjøpt ny snøfreser og brukt den gamle som innbytter
- Installert fiber i alle leiligheter, Altibox TV og Internet
- Fått mer strøm inn i fellesanlegg (skap) pga. plan om flere elbil-ladere på sikt
- Skiftet varmtvannsberedere i 4 leiligheter pga. tidligere vannskader. Flere vil bli byttet i tiden fremover iht. plan
- Reparert 2 stk. pipehatter etter vindskader
- Årlig kontroll av brannvernustyr, utført av Norsk brannvern as
- Beskjæring av trær på tunet
- Skiftet skadet takstein og kjøpt inn nye for for fremtidig bruk
- Modifisert utelamper på tunet, slik at LED-pærer kan brukes fremover. Dette er utført av ElPartner as
- Vannskader i Stengata 16, 2.etg. med følgeskader i 1-etg. Forsikringsoppgjør

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025:

- Nye oppmalte parkeringsplass-streker
- Videre utbygging av trinn2 for å få flere elbil ladestasjoner på tunet syd
- Noen asfalterings behov
- Bytte noen av taktiger som er rapportert av blikkenslager som dårlig. Ildsted piper vil bli prioritert
- Paviljong på tunet
- Ny dør til garasjen/styrerom pga. sikkerhet

Lånebetingelser fellesgjeld

Annuitetslån

Rente Pt.: 6,2 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 660,-, hvorav renter utgjør kr

133,- og avdrag utgjør kr 527,-.

Lånets løpetid: 2028.

Lånenr.: 61188258327. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse

Det kan opplyses at borettslaget ikke har IN-ordning

Sikringsordning fellesgjeld

Det kan opplyses at andelen er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalens varighet: Til den sies opp av en av partene. Vilkår for oppsigelse: Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1. desember, med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Årsregnskap med mer ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det praktiseres styregodkjenning. Kjøper bærer risiko for at slik godkjenning blir gitt. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt i punkt 4-2 i vedtektene. Andelseier som ønsker å holde dyr må søke styret om dette. Om man ønsker flere enn ett dyr må man også søke styret om samtykke til dette. Borettslaget er opptatt av god dyrevelferd.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

7-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (innvendig vedlikehold).
(1) 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:

- a) inventar
- b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- c) utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger med tilbehør, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring

(2) Andelseier skal bruke og vedlikeholde våtrom og varmtvannsbereder slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, varmtvannsberedere, vinduer og ytterdører. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, se 7-2. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(5) Andelseier skal vedlikeholde innvendige flater på gulv og yttervegger på boligens eventuelle terrasse, veranda eller balkong samt for boder.

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

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

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

(11) Etter et eierskifte har den nye andelseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseier.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 2001 i Moss kommune. Andelsnr. 19 i Kanalen
Borettslag med orgnr. 945134976

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen tinglyste heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Stengata 16-18, Sykehusgata 6, Østre Kanalgate 5-7. Datert 19.05.1989.

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

1. Utvendig planering, asfaltering og beplantning gjenstår
2. Det gjenstår noe arbeid på utvendige boder i Østre Kanalgate
3. Det gjenstår noe arbeid på gjerde/porter i Østre Kanalgate og Smedgata

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/Forretning

Følger reguleringsplan SENTRUM - SAMORDNET REGPLAN JERNBANE/VEG/HAVN (plan-ID 271). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer et delareal på 283 kvm til Bolig/Forretning under feltnavn BF2.. 02.09.1999

Følger Kommuneplanens arealdel 2021-2032, ikrafttredelse 24.03.2021. Et delareal på 283 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende med områdenavn B&A.

Det pågår planarbeid for en ny Kommunedelplan for sentrum (ID 463), som har status som planforslag.

Eiendommen berøres av hensynssone H220 (Gul sone støy iht. T-1442), hensynssone H570_8 (Bevaring kulturmiljø) og hensynssone H810_8 (Krav om felles planlegging).

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 600 000 (Prisantydning)

24 243 (Andel av fellesgjeld)

2 624 243 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

7 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

10 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 624 243 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 632 143 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 634 943 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.10.2025









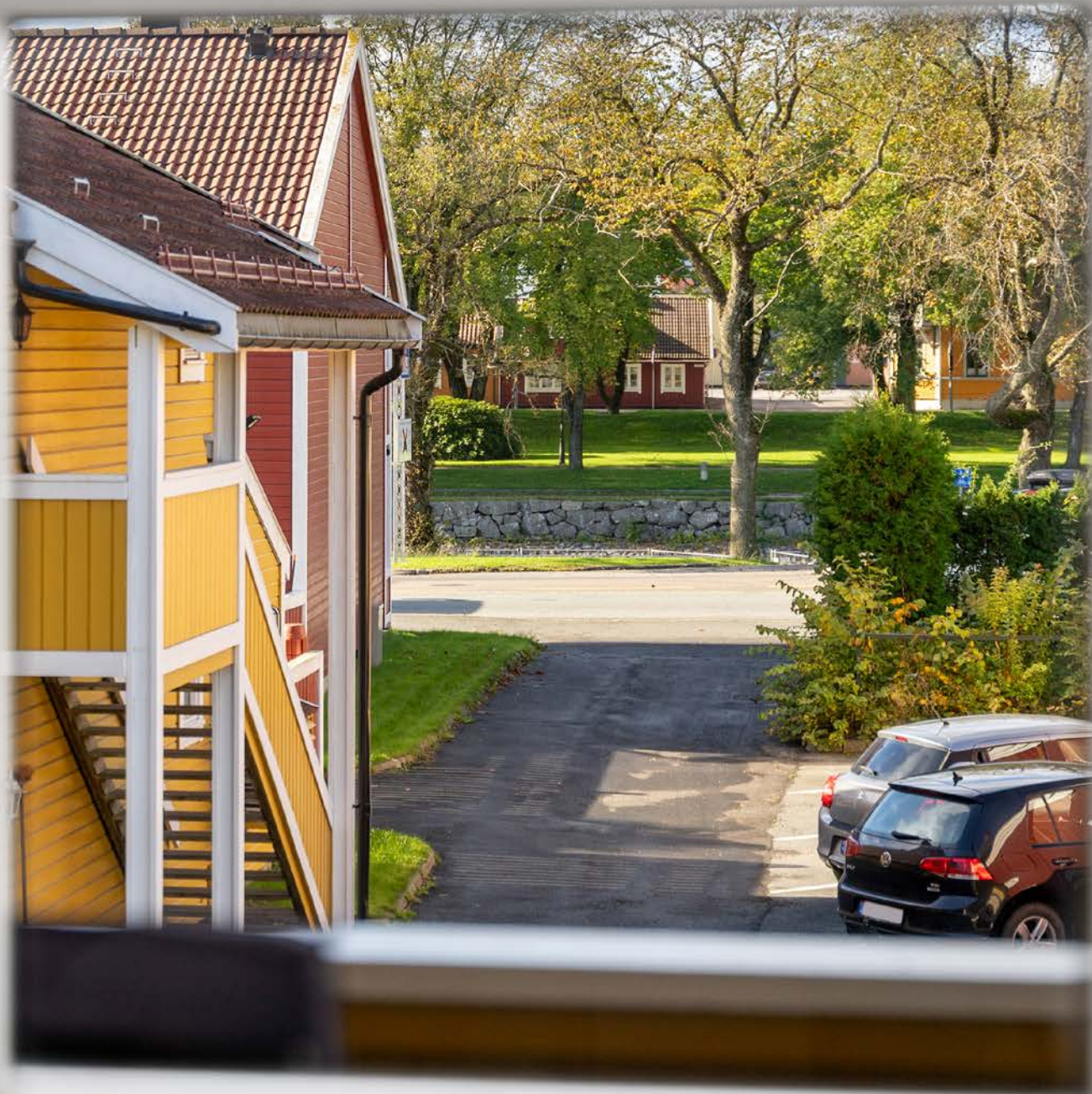














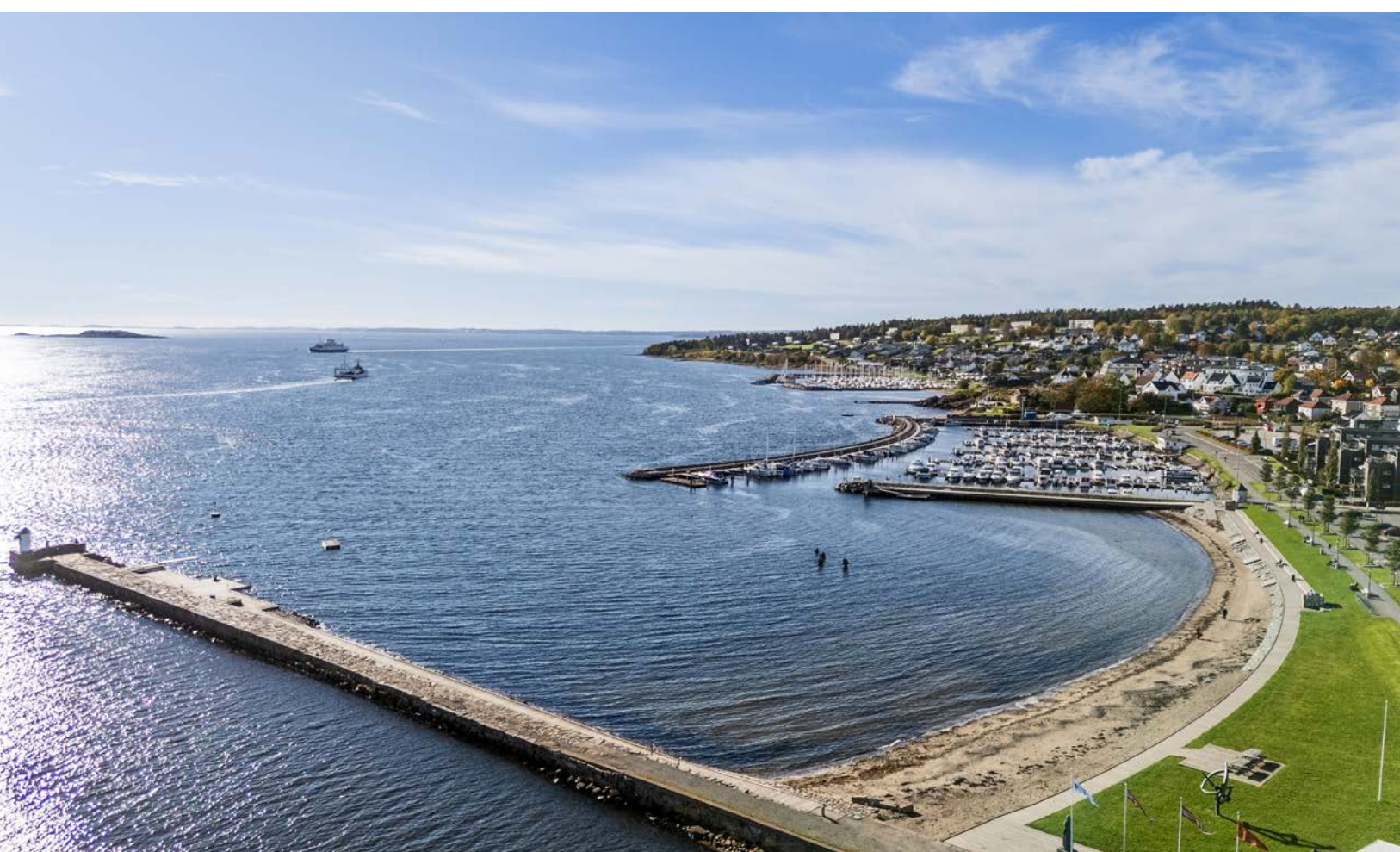




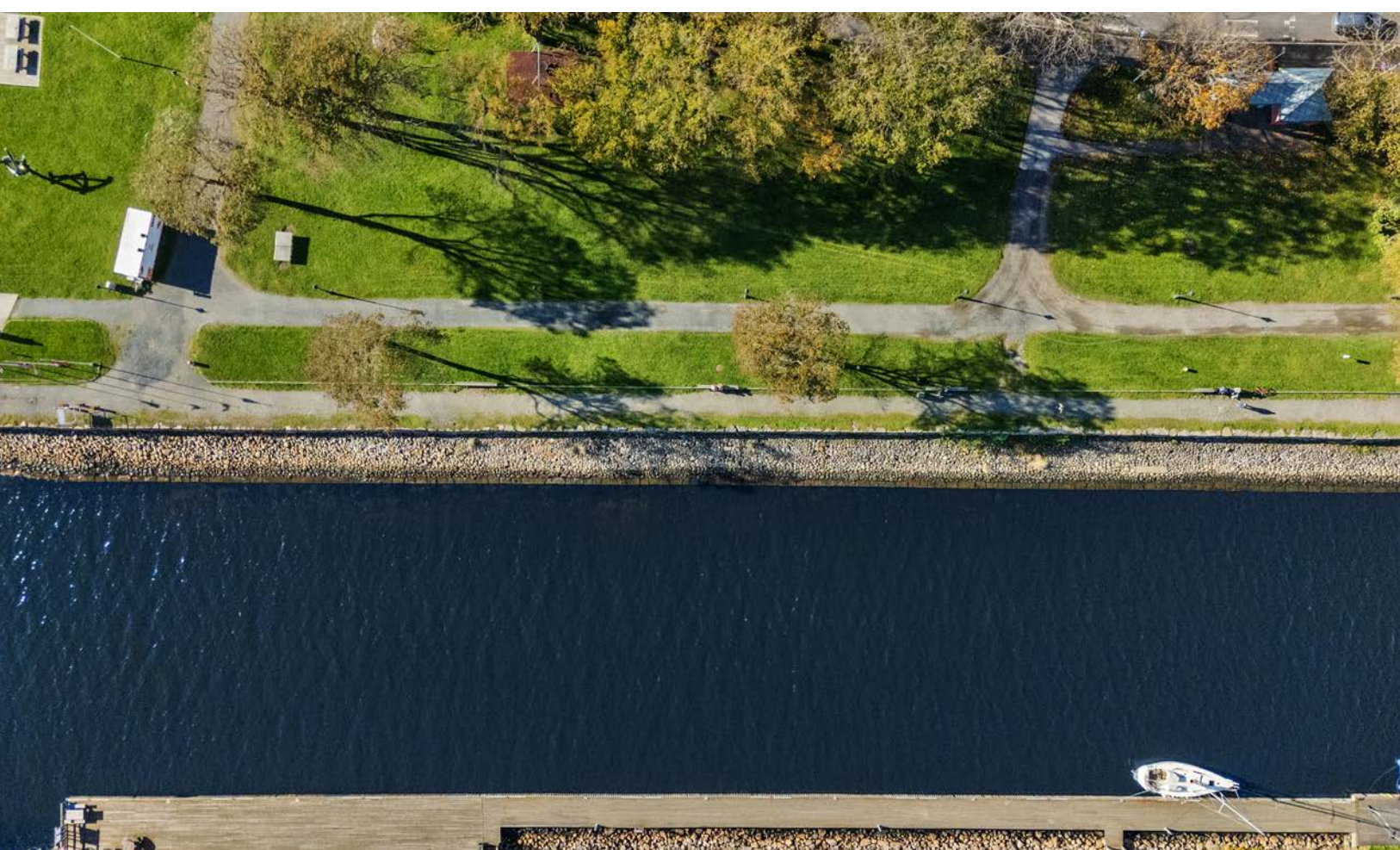


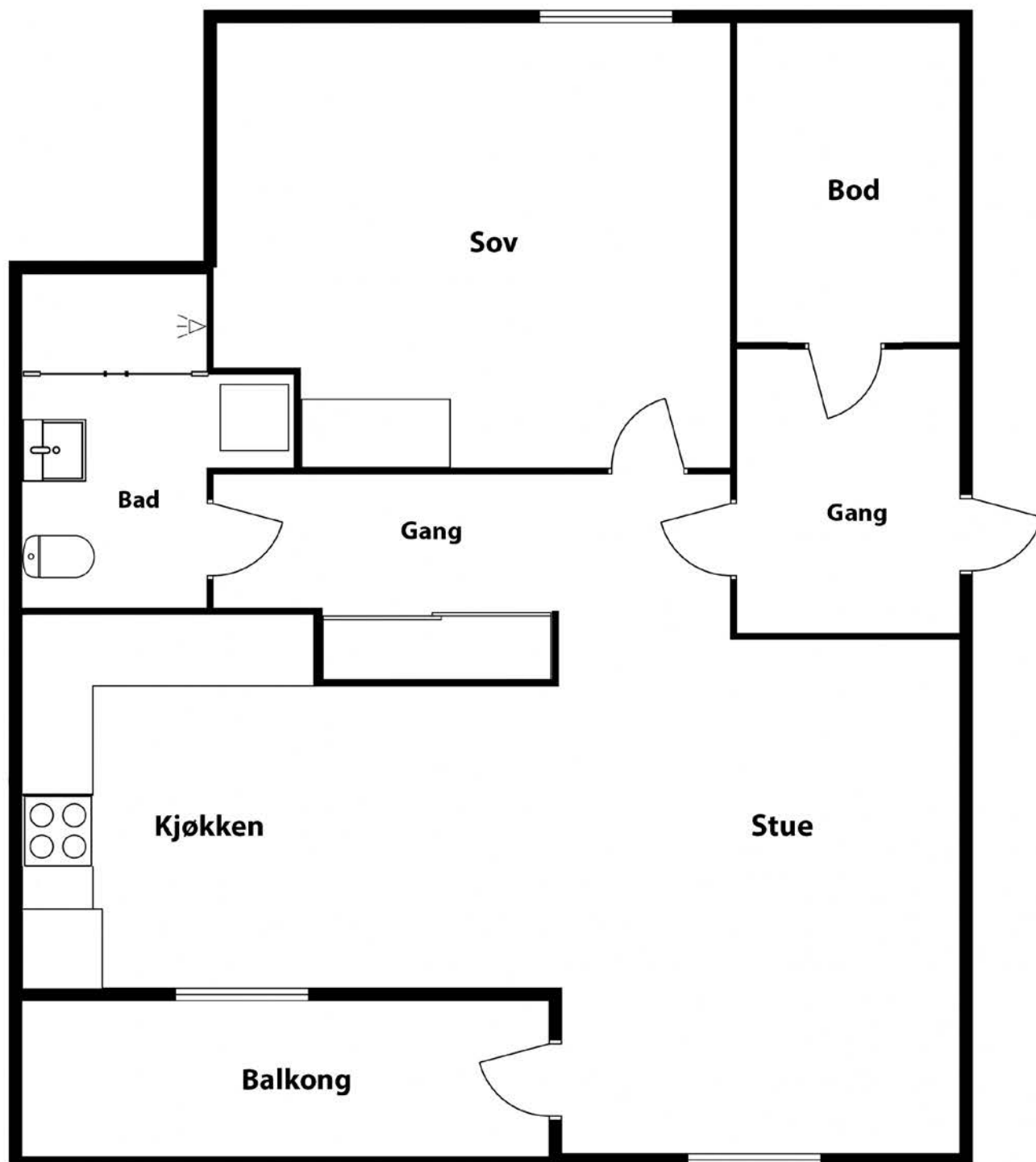












aktiv.
STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Stengata 18, 1531 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 2, bnr. 2001

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 16.09.2025

Rapportdato: 05.10.2025

Oppdragsnr.: 20295-2356

Referansenummer: XK1338

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norsk Eiendomstakst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glass fra 2017.
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 5 m² med tett rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vindfang: Fliser på gulv, MDF plater på vegger og malt himling.
Soverom, gang og stue/kjøkken: Laminatgulv, MDF plater på vegger og malt himling.
Bad/vaskerom: Fliser på gulv, -vegger og malt himling.
Bod: Teppe på gulv, malte flater på vegger og himling.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget er antatt utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.
I følge NVE Radon aktsomhetskart så ligger eiendommen i et moderat til lav område med radon.
Boligen har murt pipe men det er ikke tilkoblet ildsted.
Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.
Innvendig har boligen 3 speils formpressede innedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

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

VENTILASJON OG OPPVARMING:

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

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, fliser/ mikrosement på vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det ble i 2019 lagt Mikrosement på gulv og vegger i dusjsonen. På dette arbeidet er det fremvist dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

INNREDNING:

Kjøkkenet består av profilerte over-/underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, komfyr med ventilator over.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, MDF plater på vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene og elektrisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Leiligheten har begrenset med ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert i kjøkkenbenken.

Sikringsskapet er oppført i boden med strømmåler, automatsikringer, skrusikringer og kursfortegnelse.

Det er montert brannvarsler samt montert brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

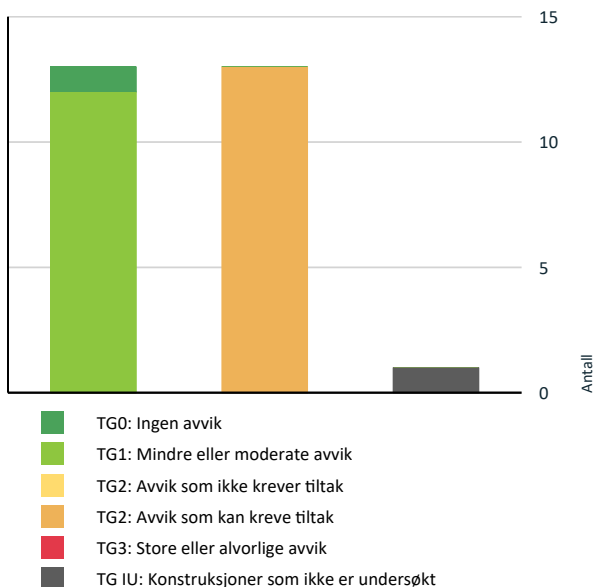
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten. Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset/leilighet, kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger om aktuelt, kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eldre boliger/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag.

Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjevgkre/sølvkre.

Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres ny rapport.

Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Bygningsdelen kan forventes å oppleve svekkelse i materialet på grunn av aldring.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

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

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

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

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

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

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

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

Sikringsskapet er oppført i boden med strømmåler, automatsikringer, skrusikringer og kursfortegnelse. Det ble ifølge tidligere eier utført kontroll av el-anlegget av El partner AS i 10.08.2011.

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Fallforholdet til sluk avviker noe fra kravene som gjaldt på byggetidspunktet.

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er usikkert om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene, da disse er skjult. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til utførelsen og tettheten rundt gjennomføringene.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1989

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble badet oppgradert i 2011. Hele leiligheten ble totalrenovert vinteren 2011, utenom gulv i stue, kjøkken og entre. Gulv i entre flislagt etter sist overtakelse sommeren 2012, nytt gulv i stue, kjøkken og hall ble lagt 2014.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdelen kan forventes å oppleve svekkelse i materialet på grunn av aldring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som et forebyggende tiltak bør man ha jevnlig tilsyn av kaldloftet.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Takvinduene på soverommet er fra 2017.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde et øye med vinduene pga. alder.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glass fra 2017.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 5 m² med tett rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Vindfang: Fliser på gulv, MDF plater på vegger og malt himling.
Soverom, gang og stue/kjøkken: Laminatgulv, MDF plater på vegger og malt himling.
Bad/vaskerom: Fliser på gulv, -vegger og malt himling.
Bod: Teppe på gulv, malte flater på vegger og himling.

TG 2 Overflater - 2

Laminatgulvet på kjøkkenet har bruksslitasje og litt svelling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Radon

Bygget er antatt utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.
I følge NVE Radon aktsomhetskart så ligger eiendommen i et moderat til lav område med radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har murt pipe men det er ikke tilkoblet ildsted.
Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen 3 speils formpressede innedører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

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

VENTILASJON OG OPPVARMING:

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

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, fliser/ mikrosement på vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det ble i 2019 lagt Mikrosement på gulv og vegger i dusjsjonen. På dette arbeidet er det fremvist dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og mikrosement i våtsonen. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt samt at det er benyttet mikrosement i våtsonen. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforholdet til sluk avviker noe fra kravene som gjaldt på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et bedre fall mot sluk vil kunne bidra til at vann ledes mer effektivt bort fra gulvet og redusere risiko for vannansamling.

Dårlig fall til sluk øker risikoen for at vann blir stående på gulvet eller renner ut av rommet, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Ved vannpåkjenning på eldre overflater er det også økt risiko for at fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med fare for skader over tid.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er usikkert om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene, da disse er skjult. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til utførelsen og tettheten rundt gjennomføringene.

Konsekvens/tiltak

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

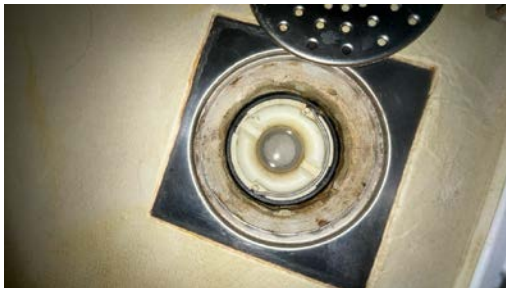
Tilstandsrapport

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det bør innhentes dokumentasjon på om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene, da gjennomføringene er skjult og utførelsen er usikker.

Konsekvensen ved manglende mansjetter er at fuktighet fra våtrommet kan trenge inn i veggen, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

For eldre membraner/tettesjikt øker risikoen for brudd i fuktsikringen for hvert år som går. Når over halvparten av forventet levetid er passert, øker faren for lekkasjer og påfølgende fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga at våtsonen er mot yttervegg.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

INNREDNING:

Kjøkkenet består av profilerte over-/underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, komfyr med ventilator over.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, MDF plater på vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer, som ved rørbrudd kan føre til vannskader på nærliggende konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å være oppmerksom på at avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og vurdere utskiftning ved oppgradering eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er at lekkasjer kan oppstå raskt ved for eksempel rørbrudd. Ved en lekkasje kan dette få konsekvenser for nærliggende konstruksjoner ved at lekkasjevann renner ut i konstruksjonene.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene og elektrisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Leiligheten har begrenset med ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert i kjøkkenbenken.

Ifølge styreleder så vil berederen bli byttet i 2026 i regi av sameie.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvensen ved eldre varmtvannsberedere er at de kan gå lekk og forårsake vannskader.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskapet er oppført i boden med strømmåler, automatsikringer, skrusikringer og kursfortegnelse.
Det ble ifølge tidligere eier utført kontroll av el-anlegget av El partner AS i 10.08.2011.

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.
1989
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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannvarslere samt montert brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget har normal standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	51			51	5
SUM	51				5
SUM BRA	51				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el- og røropplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Bygningssakkyndige har ikke kontrollert oppmålingen opp mot tegninger, da disse ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringer.

Bod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.
I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.
Sjakter for el- og rørpropp og pipeløp er med i oppgitt areal.
Bygningssakkyndige har ikke kontrollert oppmålingen opp mot tegninger, da disse ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	49	2
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Stian Pettersen	Takstingeniør
	Ole Andreas Gresholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	2001		0	283 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Stengata 18							
Hjemmelshaver							
Kanalen Borettslag							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra riksvei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Det er asfaltert gårdsplass som er opparbeidet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
90 592	1992

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.08.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	25.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XK1338>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250057	

Selger 1 navn
Ole Andreas Gresholt

Gateadresse	
Stengata 18	

Poststed	Postnr
MOSS	1531

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1114250057

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Tidligere eier opplyste om at badet i 2010/2011 ble totalrenovert. Jeg er ikke kjent med noen eksisterende feil på dette tidspunktet.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Oppgraderingen gjort i 2010/2011 ble utført av tidligere eier med erfaring (det ble også tegnet eierskifte forsikring ved overtakelsen i 2012 som detaljerte dette). i 2019 ble badekaret byttet ut med et dusjhjørnet av mikrosegment (KOLO AS) og det ble satt inn et nytt toalett (Moss Rørleggerservice AS).

Arbeid utført av Moss Rørleggerservice AS og KOLO AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Det ble i 2010/2011 satt inn Litex våtromsplater og smøremembran (ref. eierskifte forsikringen fra 2012)

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Oppvaskbatteri byttet på initiativ fra tidligere eier.

Arbeid utført av Rygge Rørleggerservice AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Tidligere eier opplyste om at vannrør på bad ble lagt om + sluk til vaskemaskin/dusj. Er ikke kjent med noen nåværende feil.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Tidligere eier informerte om at det tidligere var en liten lekkasje ved takvinduet på soverommet. Dette vinduet ble byttet i 2017 og det er på tidspunktet ingen kjente problemer.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse El-sjekk utført av EI partner AS, 10.08.2011

Document reference: 114250057

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har 5 parkeringsplasser med el-bil lading og det er gjort klart til ytterligere 5 ladeplasser ekstra (det er lagt opp ekstra krets).

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Varmtvannsbereder under kjøkkenbenken er fra 2011 og skal byttes av borettslaget i løpet av 2026 grunnet sin alder. Har innimellom opplevd at å kjøre fult trykk på varmtvann på spesifikt kjøkkenkrana, kan gi kortvarig ujevn vannføring og vibrasjoner. Regner med dette forholdet enklest kan utbedres samtidig som varmtvannsbereder, når den uansett snart skal byttes.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Hele leiligheten er totalrenovert vinteren 2011, utenom gulv i stue, kjøkken og entre. Gulv i entre flislagt etter overtakelsen til forrige eier i 2012, nytt gulv i stue kjøkken og hall ble lagt sommeren 2014.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Gresholt	5ed025cf67bea7aefb05b 76f79f51e0b01a42547	09.10.2025 20:10:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1114250057

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Aktiv Moss AS

11/9-25

AD. DERES REF: 1114250057 – SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 19 i borettslaget Kanalen tilknyttet leilighet: Stengata 18

Andelseier(e): Ole Andreas Gresholt.

Borettslagets organisasjonsnummer: 945 134 976

Byggeår: 1989 Gnr: 2 Bnr: 2001 i Moss kommune

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

Forhåndsvarsling:

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

Fastpris:

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

Benytt vedlagte skjema.

Panteheftelser etc.

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

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

www.tinglysning.no

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

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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

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

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

Fellesobligasjon og forsikring.

Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettslagnskuddslåneene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82375129

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2024 var andelens andel av inntekter: kr 1.063,-, utgifter kr 2.057,- og annen formue: kr 23.630,-. Gjeld pr d.d. er på kr 24.243,-. Opprinnelig innskudd kr: 203.400,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 11/9 kr 539.351,-.

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 4.158,-, hvorav kr 3.498,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: lader el-bil.

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.: 6,2 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 660,-, hvorav renter utgjør kr 133,- og avdrag utgjør kr 527,-.

Lånets løpetid: 2028.

Lånenr.: 61188258327. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

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

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

Fastprisavklaring

Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende:

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

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:

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

Ved forhåndsvarsel:

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

Lov om Borettslag, vedtekter og ordensregler.

Det kan opplyses at det i tilknyttede borettslag er boplikt for alle andelseiere. Borettslagsloven §5-2 sier «Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel» Unntak er ved arv.

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

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.

Borettslagets styreleder er for tiden Tore Georg Larsen.

Epost styret: Kanalen.brl@mittvbbl.no

Forkjøpsrett.

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

Garasje

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

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

Medlemsstatus må være ordnet før overtakelsen.

Andelstegning i Vansjø BBL koster kr 350,- pr. medlemskap (+ kr 300,- for kontingent) og bes innbetalt via tilsendt giro eller via vår hjemmeside

<https://www.vbbl.no/for-deg/medlem/bli-medlem/>



**Innkalling
til
Ordinær generalforsamling
i
Kanalen Borettslag**

**Mandag 03.03.2025
Klokken: 18:00
Sted: Velferdssentralen**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Kanalen Borettslag

Dato: Mandag 03.03.2025

Klokken: 18:00

Sted: Velferdssentralen

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

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

1. Konstituering

- 1.1 Fremmøtereregistrering**
- 1.2 Valg av møteleder**
- 1.3 Valg av referent**
- 1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**
- 1.5 Godkjenning av innkalling**
- 1.6 Godkjenning av saksliste**

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Valg

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år**
- 5.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år**
- 5.3 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling**

Fullmakt

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

Moss, 17.02.2025

Kanalen Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Kanalen Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Tore Georg Larsen, Valgt fra 04.03.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Terje Dysli, Valgt fra 06.03.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Kåre Dahl, Valgt fra 04.03.2024, Valgt for 2 år

Styret består av ingen kvinner og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Morten Rønning, Valgt fra 04.03.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, John-Olav Askland, Valgt fra 04.03.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Ellinor Paulsen, Valgt fra 04.03.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt mandag 04.03.2024.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende

Styremedlem, Terje Dysli

Varamedlem, Morten Rønning

Varamedlem, John-Olav Askland

Varamedlem, Ellinor Paulsen

Andre komiteer

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 8

Antall behandlede saker i perioden: 13

Andre møter som er avholdt

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 945134976, og ligger i Moss kommune.

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

Kanalen Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Kanalen 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 Kanalen Borettslag i 2024:

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

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

Lekeplass:

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

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

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

Siden generalforsamlingen mandag 04.03.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Videre utbygging av elbil ladere, første steg er tatt i 2024, neste følger i 2025.
- Økonomiske planer for å øke egenkapitalen totalt i borettslaget.
- Styret ønsker å oppdatere uteplassen (fellesområde) på tunet med en paviljong. Dette er et samlingspunkt som er viktig for borettslaget og knytter verdifulle kontakter.

Siden generalforsamlingen mandag 04.03.2024 har Kanalen Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Kjøpt ny snøfreser og brukt den gamle som innbytter.
- Installert fiber i alle leiligheter, Altibox TV og Internet.
- Fått mer strøm inn i fellesanlegg (skap) pga. plan om flere elbil-ladere på sikt.
- Skiftet varmtvannsberedere i 4 leiligheter pga. tidligere vannskader. Flere vil bli byttet i tiden fremover iht. plan.
- Reparerert 2 stk. pipehatter etter vindskader.
- Årlig kontroll av brannvernuststyr, utført av Norsk brannvern as.
- Beskjæring av trær på tunet.
- Skiftet skadet takstein og kjøpt inn nye for fremtidig bruk.
- Modifisert utelamper på tunet, slik at LED-pærer kan brukes fremover. Dette er utført av ElPartner as.
- Vannskader i Stengata 16, 2.etg. med følgeskader i 1-etg. Forsikringsoppgjør.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

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

- Nye oppmalte parkeringsplass-streker.
- Videre utbygging av trinn2 for å få flere elbil ladestasjoner på tunet syd.
- Noen asfalterings behov
- Bytte noen av taktiger som er rapportert av blikkenslager som dårlig. Ildsted piper vil bli prioritert.

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

- Paviljong på tunet
- Ny dør til garasjen/styrerom pga. sikkerhet.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- Gjennomgang av det elektriske med elektriker.
- Brannvern iht. plan.

Økonomi

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

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

- Ingen kommentarer

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

- Ingen kommentarer

Styret i Kanalen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.01.2025

RESUL TATREGNSKAP 2024 Kanalen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Felleskostnader		1 068 054	955 520	1 017 192	1 118 867
Andre driftsinntekter	2	34 800	25 000	36 000	36 000
SUM INNEKTER		1 102 854	980 520	1 053 192	1 154 867
KOSTNADER					
Lønn	1	57 141	54 420	55 000	57 200
Styrehonorar		40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		13 697	13 313	13 395	13 705
Strøm		31 288	34 438	30 000	31 200
Vedlikehold bygg		33 361	51 468	10 000	40 000
Vedlikehold VVS		147 076	0	10 000	60 000
Vedlikehold elektro		35 974	38 279	70 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg		40 672	26 261	15 000	20 000
Revisjonshonorar	0	9 000	9 000	9 500	9 900
Forretningsførerhonorar		54 900	52 290	54 902	57 098
Årsavgift TV/Internett		166 515	152 541	160 000	124 800
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Forsikringer		78 930	64 673	78 900	97 800
Kommunale avgifter		241 846	185 950	213 000	266 000
Andre driftskostnader		19 054	11 379	10 000	15 000
SUM KOSTNADER		975 455	740 012	775 697	888 703
DRIFTSRESUL TAT		127 399	240 508	277 495	266 164
FINANSINNEKT . OG -KOSTN.					
Renteinntekter		16 789	11 205	10 000	15 000
Rentekostnader		45 856	44 791	47 600	37 000
Utbytte Gjensidige		6 851	5 701	0	0
RESUL TAT AV FINANSINNEKT . OG -KOSTN.		-22 216	-27 885	-37 600	-22 000
ÅRSRESUL TAT		105 183	212 623	239 895	244 164
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		105 183	212 623	239 895	244 164
SUM OVERFØRINGER		105 183	212 623	239 895	244 164

BALANSE 2024 Kanalen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	4	11 420 566	11 420 566
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		11 420 566	11 420 566
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		-600	0
Andre fordringer		97 725	238 045
BANKINNSKUDD OG KONT ANTER			
Bank		548 954	429 255
Skattetrekk		6 727	7 069
SUM OMLØPSMIDLER		652 806	674 370
SUM EIENDELER		12 073 373	12 094 936

BALANSE 2024 Kanalen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPIT AL OG GJELD			
EGENKAPIT AL			
Andelskapital		2 000	2 000
Annen egenkapital		6 843 286	6 843 286
Årets resultat		105 183	0
SUM EGENKAPIT AL		6 950 469	6 845 286
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	607 801	738 354
Borettsinnskudd	3	4 388 000	4 388 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 995 801	5 126 354
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		117 455	113 756
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		7 149	6 808
Offentlige avgifter		2 499	2 732
SUM KORTSIKTIG GJELD		127 102	123 296
SUM GJELD		5 122 903	5 249 650
SUM EGENKAPIT AL OG GJELD		12 073 373	12 094 936
Pantestillelser		4 995 801	5 126 354

Moss 31.12.24

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Tore Georg Larsen
Styreleder

Terje Dysli
Styremedlem

Kåre Dahl
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/tornten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	551 074	463 255
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	105 183	212 623
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-130 553	-124 804
B. Årets endring disponible midler	-25 370	87 819
C. Disponible midler UB	525 704	551 074

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

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

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

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

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har utbetalt lønn til 1 person.

.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2024	2023
3299 ANDRE DRIFTSINTEKTER	34 800	25 000
Sum	-34 800	-25 000

Note 3 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETT SINNSKUD	4 388 000	4 388 000
Sum	-4 388 000	-4 388 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

.

Anskaffet år:

Kostpris 1989	11 420 566
Bokført verdi pr. 31.12	11 420 566

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

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	61 188258327
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.45 %
Beregnet innfridd:	28.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	1 100 000
Lånesaldo 01.01:	738 354
Avdrag i perioden:	130 553
Lånesaldo 31.12:	607 801

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61 188258327	1	32 931	32 931

Pantegjeld

	3	31 289	93 867
	13	30 696	399 048
	3	27 321	81 963

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

Resultat og balanse med noter for Kanalen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kanalen Borettslag

Styreleder	Tore Georg Larsen (sign.)	05.02.2025
Styremedlem	Kåre Dahl (sign.)	05.02.2025
Styremedlem	Terje Dysli (sign.)	05.02.2025

Til generalforsamlingen i Kanalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

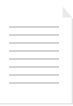
Sarpsborg, 6. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-02-06 15:59



This document package contains:

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



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

Budsjett i år og neste Kanalen Borettslag

	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekt		
ANDRE DRIFTSINNTEKTER	36 000	36 000
FELLESKOSTNADER	1 017 192	1 118 867
RENTEINNTEKTER	10 000	15 000
Sum inntekter	1 063 192	1 169 867
Kostnader		
GJELDSBREV LÅN	130 500	137 929
LØNN	55 000	57 200
STYREHONORAR	40 000	40 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	13 395	13 705
STRØM	30 000	31 200
VEDLIKEHOLD BYGG	10 000	40 000
VEDLIKEHOLD VVS	10 000	60 000
VEDLIKEHOLD ELEKTRO/HEIS	70 000	50 000
VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	15 000	20 000
REVISJON	9 500	9 900
FORRETNINGSFØRERHONORAR	54 902	57 098
ÅRSAVGIFT TV OG INTERNETT	160 000	124 800
KONTINGENT VBBL	6 000	6 000
FORSIKRINGSPREMIER	78 900	97 800
KOMMUNALE AVGIFTER	213 000	266 000
ANDRE KOSTNADER	10 000	15 000
RENTEUTGIFTER	47 600	37 000
Sum kostnader	953 797	1 063 632
Resultat	109 395	106 235

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kanalen Borettslag mandag 03.03.2025 kl. 18:00 - Velferdssentralen.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede andelseiere til stede: 10

Fremlagte og godkjente fullmakter: 2

Totalt antall stemmeberettigede: 12

Fra Vansjø BBL møtte Anita Nesselquist

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Anita Nesselquist

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Anita Nesselquist

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Terje Dysli

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:

Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:

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

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: 40.000,-

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Teje Dysli

5.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Christian Bergman

Valgt ble: Anne Rebecca Linja

Valgt ble: John-Olav Askland

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

Vedtak:

Valg av delegat: Tore Georg Larsen

Valg av vara: Terje Dystli

Gjenstående i styret er:

Styreleder, Tore Georg Larsen, Valgt fra 04.03.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Kåre Dahl, Valgt fra 04.03.2024, Valgt for 2 år

Styrets E-post: kanalen.brl@mittvbbl.no

Anita Næselquist
Møteleder

Terje Dystli
Protokollvitne

VEDTEKTER FOR KANALEN BORETTSLAG (org.nr. 945134976)

Vedtekter godkjent på Generalforsamlingen den 4.3.2024. Tidligere revidert 2.3.2004, 9.3.2019, 7.3.2022, 6.3.2023, 2.5.2024.

Vedtekts innhold:

- 1. Innledende bestemmelser**
- 2. Andeler og andelseiere**
- 3. Forkjøpsrett**
- 4. Borett og dyrehold**
- 5. Bruksoverlating**
- 6. Parkering og elbil lading**
- 7. Vedlikehold**
- 8. Moderniseringstiltak i bolig og dens tilhørende rom**
- 9. Endringer av bygning eller tomt**
- 10. Pålegg om salg og fravikelse**
- 11. Felleskostnader og pantesikkerhet**
- 12. Styret og dets vedtak**
- 13. Generalforsamlingen**
- 14. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**
- 15. Vedtektsendringer og forholdet til boretslovene**
- 16. Meldinger og informasjon**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

- (1) Kanalen Borettslag sine tidligere Ordensregler ble 7.3.2022 omgjort til Vedtekter med en modernisering av ordlyd og i tillegg de nye formuleringer som VBBL sin advokat anbefalte.
- (2) Kanalen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
- (3) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, eks. fellesmåling (felles strømforbruk), bredbånds- og TV-tjenester.
- (4) Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, her under garasjer, når disse skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg/garasjer skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Moss kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet VBBL (Vansjø Boligbyggelag) som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-3 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

(1) Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

(2) For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr lov om burettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel og forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

3-4 Gebyr

(1) For arbeid med å motta forhåndsvarsel som nevnt i lov om burettslag § 4-15, første ledd kan borettslaget kreve et gebyr, jfr lov om burettslag § 4-22 (1). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget. Blir forkjøpsretten gjort gjeldene betales vederlaget tilbake.

(2) Dersom borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene må forkjøpsberettigede betale et gebyr før borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene på forkjøpsberettigedes vegne, jfr lov om burettslag § 4-22 (2). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

4. Boret og dyrehold

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen, jfr punkt 9-4. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Alle andelseiere har tildelt en bod på fellesareal.

4-2 Dyrehold

Andelseiers rett til dyrehold på vilkår.

1. Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt i dette punkt 4-2. Andelseier som ønsker å holde dyr må søke styret om dette. Om man ønsker flere enn ett dyr må man også søke styret om samtykke til dette. Borettslaget er opptatt av god dyrevelferd.
2. Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til sjenanse, skade eller ulempe for øvrige beboere, og i tillegg være i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter for dyrehold.
 - a) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.
 - b) Ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i søppelkasse.
 - c) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre en person eller på borettslagets eiendom.
 - d) Alle dyr skal være chipet eller merket hos veterinær.
 - e) Alle katter skal kastreres/steriliseres.
 - f) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseiere å selge andelen og også fravike boligen, jfr. borettslagets vedtekter punkt 10-1, 10-2 og 10-3.

4-3 Kameraovervåking

- (1) I tilfeller av ønsket kameraovervåking skal Generalforsamlingen gi styret eventuell fullmakt til å iverksette kameraovervåking av lagets fellesarealer iht. regelverk fra Datatilsynet. Kanalen Borettslag har per dato ingen kameraovervåking.

5. Bruksoverlating

5-1 Bruksoverlatelse

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

5-2 Andelseiers rett til bruk etter borettslagsloven

- (1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- (2) Andelseier plikter å søke borettslaget skriftlig om bruksoverlatelse
- (3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

5-3 Gebyr

(1) For arbeid med godkjenning og registrering kan laget kreve et vederlag (gebyr for bruksoverlatelse) Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget

5-4 Ikke søknadspliktig bruksoverlatelse

(1) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

5-5 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse

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

(2) Andelseier plikter å påse at den som overtar bruken forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av generalforsamling og av styret.

6. Parkering og elbil lading

6-1 Parkeringsplasser

Borettslaget har i dag totalt 15 parkeringsplasser til fordeling blant 20 andelseiere.

6-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare og slik at borettslagets andelseiere og beboere ikke blir unødvendig forstyrret.

(2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(3) Parkering må kun skje i samsvar med den fordeling og den rett som følger av 6-3.

6-3 Organisering av parkeringsplassene

Parkeringsplasser fordelts normalt etter ansiennitetsprinsippet.

(1) Parkeringsplasser disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets andelseiere. Pr dato er det, for de som får tildelt parkeringsplass, kun en plass per leilighet.

(2) Styret fører liste over de andelseiere som ønsker å få tildelt en midlertidig parkeringsplass. Andelseiere som ønsker å tegne seg på denne listen henvender seg til styret.

(3) Når en parkeringsplass blir ledig, vil tildeling finne sted til ny bruker etter tidspunkt for oppføring på denne liste (ansiennitet etter tidspunkt for listeoppføring).

(4) Tildelt parkeringsplass er en midlertidig rett til å få disponere en parkeringsplass på nærmere fastsatte vilkår (ingen «fast parkeringsplass»). Styret kan til enhver tid endre plassering (omfordele plassene) når borettslagets behov tilsier dette, for eksempel knyttet til en andelseiers særlige helsemessige eller sosiale forhold, motorvarmere eller el-bil lading.

(5) En tildelt plass kan hverken overdras, eller lånes ut uten styrets godkjennelse.

6-4 Kostnader og vedlikehold

- (1) Det er borettslaget ved styret som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringsplasser.
- (2) Det er ingen kostnad forbundet med tildeling av parkeringsplasser.

6-5 Ladepunkt for el-bil

- (1) Andelseiere som ønsker ladepunkt for el-bil må kontakte styret for å få dette installert, ref. pkt.2.
- (2) Styret vedtok 23/1 2019 å installere infrastruktur og inntil 5 ladestasjoner for elbiler. Dette ble informert om på Generalforsamlingen 7/3 2019. Eventuell videre utbygging av ladepunkter må planlegges pga. større kostnader for utbygging av infrastruktur, og vil eventuelt bli gjennomført etter et Generalforsamlings vedtak.
- (3) De som ønsker å benytte seg av borettslagets felles elbil ladeløsning vil få en fast husleieøkning på kr. 600,-. Hvis en leilighet har 2 elbiler som skal lades på samme parkeringsladepunkt, vil husleien økes med 2*600,- dvs. kr. 1.200,-. Det utelukkes ikke endrede ladepriser i forhold til økte strømpriser eller eventuell videre utbygging av infrastruktur utover 5 el.ladepunkter. Styret får derfor fullmakt til å endre beløpet ved behov fremover.

7. Vedlikehold

7-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (innvendig vedlikehold).

- (1) 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:

- a) inventar
- b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- c) utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger med tilbehør, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring

- (2) Andelseier skal bruke og vedlikeholde våtrom og varmtvannsbereder slik at lekkasjer unngås.

- (3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, varmtvannsberedere, vinduer og ytterdører. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

- (4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, se 7-2. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

- (5) Andelseier skal vedlikeholde innvendige flater på gulv og yttervegger på boligens eventuelle terrasse, veranda eller balkong samt for boder.

- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

(11) Etter et eierskifte har den nye andelseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseier.

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

7-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

- a) Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.
- b) Ledninger for elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap.
- c) Datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

7-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

7-4 Borettslagets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.

(1) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting eller installere og kontrollere fellesinstallasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseier eller andre brukere av boligen.

7-5 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

(1) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr. særlig ovenfor punkt 7-1, dekker andelseier selv egenandelen.

8. Moderniseringstiltak i bolig og dens tilhørende rom

8-1 Andelseiers rett til å gjennomføre forandringer (moderniseringstiltak) i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer

- (1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider:
 - a) ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon og/eller
 - b) medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6
- (2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, jfr punkt 7.
- (3) Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- (4) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:
 - a) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.
 - b) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
 - c) Alt arbeid som omhandler elektrisitet, vedovn, varmepumpe og VVS må kun utføres av autoriserte fagfolk. Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelige eller unødige ulemper for borettslagets øvrige andelseiere.
 - d) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslagets eiendom.

8-2 Andelseiers vedlikeholdsplikt mv. etter gjennomførte forandringer i boligen

- (1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

8-3 Andelseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (terrasser, balkonger, boder, mv)

- (1) Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens kjeller eller loft eller boder i bygningens i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser/plattinger, utvendige boder o.l. (ytre rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke.
- (2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.
- (3) Andelseiere i Østre Kanalgate 9-11-13-15, første etasje, har ikke lov til å bygge noen form for platting/levegg på plen utenfor vinduer ut mot tunet (ref. Generalforsamlingsvedtak 6.3.2023).

9. Endringer av bygning eller tomt

9-1 Endringer

- (1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen, inklusive fasader eller tomt uten borettslagets skriftlige forhånds samtykke. Forbudet omfatter oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen så som terrasser, verandaer, lekestuer, levegger, sauna/svømmebasseng, mv. I alle saker skal det søkes Styret og avgjøres i Generalforsamling. Styret har fått Generalforsamlingens fullmakt til å behandle og eventuelt godkjenne/avslå søknader som gjelder varmepumper og trampoliner. Montering av parabolantenn er ikke tillatt i borettslaget.
- (2) Borettslaget har vedtatt nye krav for montering av varmepumper, som gjengis under:
Nye retningslinjer for montasje og installasjon av varmepumper
 1. Montering og bruk av varmepumpe til oppvarming/kjøling av boligen kan etter søknad fra andelseier godkjennes av styret.
 2. Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om utvendig støynivå, leverandør, utvendige mål og forslag til plassering.
 3. Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedel av varmepumpen skal ikke overstige 50 db (A).
 4. Installasjon av varmepumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for varmepumper. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.
 5. Det må inngås serviceavtale som sikrer løpende vedlikehold av varmepumpen. Denne skal fremlegges for styret etter at plassering av varmepumpen av fastsatt.
 6. Varmepumper skal fortrinnsvis monteres på stativ, ikke på vegg. Nærmere plassering av varmepumpen bestemmes av styret etter forslag fra andelseier.
 7. Varmepumpen skal være montert slik at den ikke skaper vibrasjoner i bygningskonstruksjonen.
 8. Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og/eller skjemmende for bygningen.
 9. Dersom varmepumpen bygges inn i et "varmepumpe hus" skal varmepumpehuset males i bygningens farge av andelseier.
 10. Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må andelseier sørge for at dette ledes vekk fra leiligheten og naboeligheten.
 11. Andelseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg er fagmessig utført.
 12. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmepumpen. Her nevnes spesielt kondensvann fra varmepumpens utedel. Dette gjelder også skader o.l. som måtte oppstå etter at varmepumpen er fjernet.
 13. Videre må andelseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som borettslaget måtte bli påført som følge av installasjonen av varmepumpen eller bruken av denne.
 14. Andelseier må på egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad ta hånd om remontering.
 15. Dersom varmepumpen fjernes, må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
 16. Varmepumpen eies av andelseier.
 17. Kravene har ikke tilbakevirkende kraft.
- (3) Samtykke til å gjennomføre endringer som nevnt ovenfor, jfr. punkt (1) kan bare gis av generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår, eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser. Generalforsamlingen 6.3.2023 gav Styret samtykke til å behandle og gjøre vedtak på varmepumper og trampoliner.
- (4) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. borettslagsloven § 5-11, jfr. punkt 9-3.

9-2 Vilkår

Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

- a) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.
- b) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser. Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.
- c) I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk el i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.
- d) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.
- e) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid. Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.
- f) Arbeidene betales av andelseieren. Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.
- g) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.
- h) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.
- i) Borettslaget skal ha fri adgang til stakeluker, drenering eller andre punkter som normalt måtte forefinnes for å kunne utføre nødvendig vedlikehold. Andelseier er kjent med at denne må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre borettslaget ved vedlikeholdsarbeider, her under tilretteleggelse for adkomst.
- j) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til. Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

9-3 Tiltak for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

- (1) En andelseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av andelseiers eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.
- (2) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:
 - (a) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.
 - (b) Tiltaket skal fjernes på andelseiers kostnad om behovet opphører.

10. Pålegg om salg og fravikelse

10-1 Mislighold

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

10-2 Pålegg om salg

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

10-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr borettslagslovens § 5-23

11. Felleskostnader og pantesikkerhet

11-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

11-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

12. Styret og dets vedtak

12-1 Styret

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

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

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

12-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

12-3 Styrets vedtak

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

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

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

12-4 Representasjon og fullmakt

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

13. Generalforsamlingen

13-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

13-2 Tidspunkt for generalforsamling.

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13-3 Møteform

- (1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.
- (2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.
- (3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.
- (4) Disse bestemmelser om møteform gjelder tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger.

13-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

13-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

13-6 Møteledelse og protokoll

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

13-7 Stemmerett og fullmakt

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

13-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 14-3 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(4) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

14. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

14-1 Inhabilitet

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

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

14-2 Taushetsplikt

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

14-3 Mindretallsvern

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

15. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

15-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

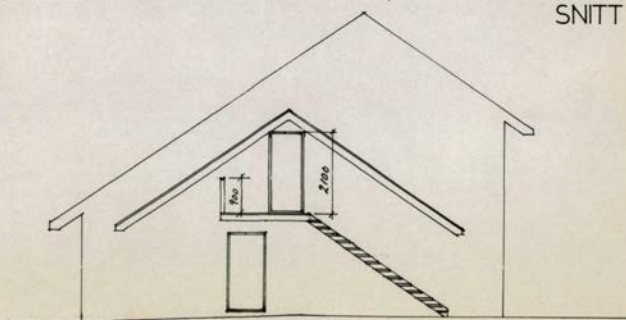
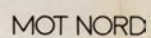
15-2 Forholdet til borettslovene

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

16. Meldinger og informasjon

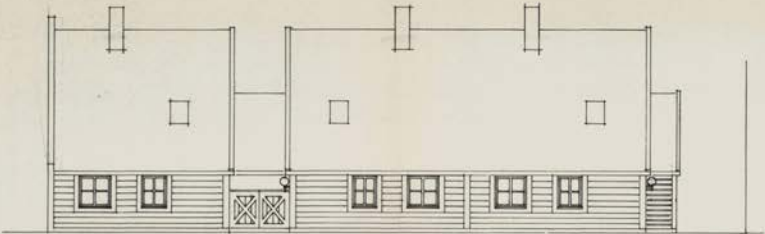
16-1 Meldinger

- (1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
- (2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.
- (3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.
- (4) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.
- (5) Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.



I NOTE _____

107



MOT ÖST



MOT VEST $\frac{1}{2000}$ - 18

$\frac{1}{1000}$ - 16

ØYGN JOURNAL NR.
373/82
18. JULI 1987
SAK NR.
I MØTE

NETTELSEN	DATO	SIGN.	ANTALL NETTELSER	INDEX
ØSTRE KANALGATE 5-7 ØSTGATA 16-18 Arkitekt: MNAL - NPA Vare og Byfrelst Sørge-Møller				
MOSS BOLIGBYGGELAG	DATO 9.7.87	SIGN.	MAL T:100	
FASADEL	SAC. NR.	TEGN. NR.	14	INDEX

0 50 100
Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS

BYGN. JOURNAL NR.

10. JULI 1987

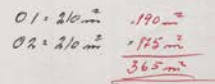
SAK NR.

I NOTE



RETTelser		DATE	SIGN.	ANTALL	INDEX
ØSTRE KANALGATE 5-7					
ØSTGATA 11-18					
Arkitekt: MPAAL - NPA					
Vore og Øystad Sange-Møller					
MOSS BOUFGGELAG		DATE	SIGN.	MAK	
		8.7.87		1/100	
PLAN 2. E.G.		SAK. NR.	TEGN. NR.		INDEX
				13	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



NITTELSEN	DATO	SIGN.	ANTALL NITTELSERN	INDEXS
ØSTRE KANALGATE 5-7 BRENNADE 16-18 Arlshelter MINAL - NPA Vær og Øyeblik Sørge-Møter				
Orienteringsskisse: 				
MØSS BOLLINGEGLAG	DATO 8.7.87	SIGN.	MÅL 1:100	
PUN 1.E&L	SAX. NR.	TIDEN. NR.		INDEXS
			12	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

B.jnr. 393/87
394/87
395/87

MOSS KOMMUNE

De tekniske etater
BYGNINGSKONTROLLEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

År 1989, 16. mai ble det i henhold til bygningslovens § 99
holdt synsforretning

vedkommende: Bolighus
2/1999 - 2/2001 2/2084 2/2517

Eiendommen: Stengata 16 - 18, Sykehusgata 6, Østre Kanalgate
5 - 7

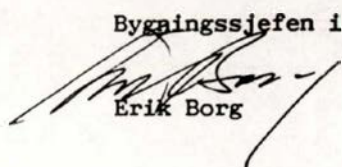
Eier: Moss Boligbyggelag

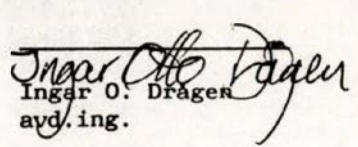
Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

1. Utvendig planering, asfaltering og beplanting gjenstår
2. Det gjenstår noe arbeid på utvendige boder i Østre Kanalgate
3. Det gjenstår noe arbeid på gjerde/porter i Østre Kanalgate og Smedgata.

Fristen for fullførelse/forandringer av disse arbeider settes til:

Bygningssjefen i Moss, 19. mai 1989


Erik Borg


Ingar O. Dragen
avd.ing.

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

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

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stengata 18	H0202	2/2001	70	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRESHOLT OLE ANDREAS 131189*****	Eiendomsrett 1/1	STENGATA 18 1531 MOSS	Bosatt

Vegadresse: Stengata 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1531 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	501 Værla	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	1 Sentrum/Verket		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6288847		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	19.05.1989

1: Bygning 6288847: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Midlertidig brukstillatelse 19.05.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	312
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	312
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.11.1987	11.11.1987
Igangsettingstillatelse	15.01.1989	15.01.1989
Midlertidig brukstillatelse	19.05.1989	30.05.1989

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	156	0	156	0	0	0
H01	2	156	0	156	0	0	0

Borettslag

Navn	Kanalen Borettslag	Org.nr	945134976
Adresse	Varnaveien 34, 1523 MOSS	Ant. andeler	1

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	2/2084	453.4	
Grunneiendom	2/2001	283	
Grunneiendom	2/2517	1437.7	
Grunneiendom	2/1999	104.1	



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 09.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	2001	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stengata 18, 1531 MOSS								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.03.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf		
Delarealer	Delareal	283 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	B&A	
	Delareal	292 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	

	Delareal 283 m ² BestemmelseOmrådenavn Avvikssone støy KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 283 m ² KPHensynsonenavn H310 KPFare Ras- og skredfare
Id	363
Navn	Sentrumsplan Moss
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/336/363_Best.pdf
Delarealer	Delareal 283 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_8

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	363
Navn	Sentrumsplan Moss
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/336/363_Best.pdf
Delarealer	Delareal 283 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_8
	Delareal 283 m ² KPHensynsonenavn H810_8 KPGjennomføring Krav om felles planlegging
	Delareal 283 m ² Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende Områdenavn K19

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	463
Navn	Kommunedelplan for sentrum
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	271
Navn	SENTRUM - SAMORDNET REGPLAN JERNBANE/VEG/HAVN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.09.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/109/best271.pdf
Delarealer	Delareal 283 m ² Formål Bolig/Forretning Feltnavn BF2



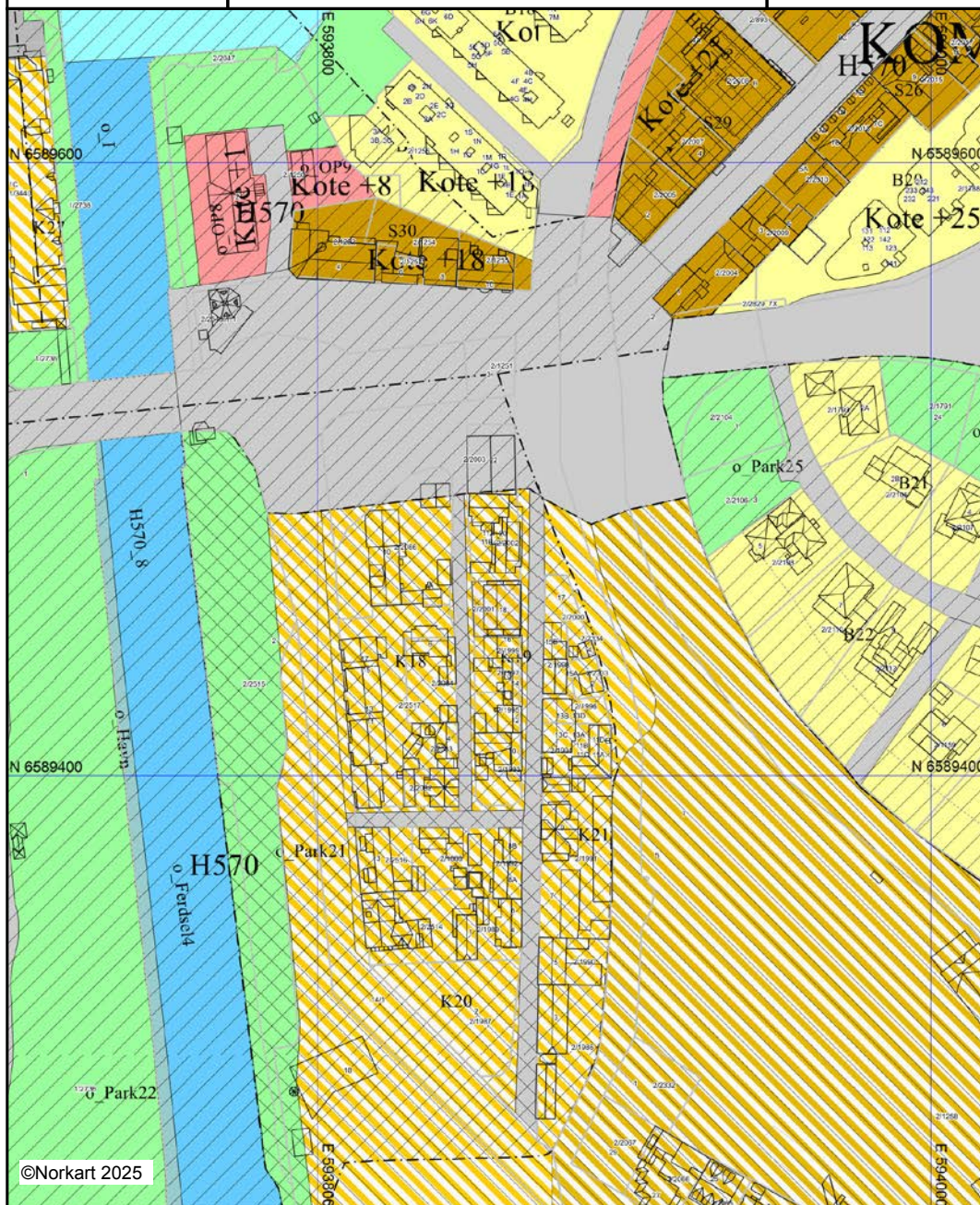
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/2001
Adresse: Stengata 18
Dato: 09.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)</i>		
	Bebyggelse og anlegg - nåværende	Abc Påskrift områdenavn
	Bebyggelse og anlegg - fremtidig	Abc Kommune(del)plan - påskrift
	Boligbebyggelse - nåværende	Abc Kommune(del)plan - påskrift
	Boligbebyggelse - nåværende	
	Sentrumsformål - nåværende	
	Sentrumsformål - nåværende	
	Tjenesteyting - nåværende	
	Andre typer bebyggelse - nåværende	
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå	
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre	
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre	
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>		
	Veg - nåværende	
	Veg - nåværende	
	Havn - nåværende	
	Havn - nåværende	
	Hovednett for sykkel - fremtidig	
	Parkering - nåværende	
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)</i>		
	Friluftsområde - nåværende	
	Park - nåværende	
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vann</i>		
	Ferdsel - nåværende	
	Farleder - nåværende	
	Småbåthavn - nåværende	
	Friluftsområde - nåværende	
	Friluftsområde - nåværende	
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>		
	Faresone - Ras- og skredfare	
	Støysone - Rød sone iht. T-1442	
	Støysone - Gul sone iht. T-1442	
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv	
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø	
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø	
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg	
<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-1)</i>		
	Bestemmelseområde	
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)</i>		
	Faresone grense	
	Støysonegrense	
	Angitthensyngrense	
	Angitthensyngrense	
	Gjennomføringsgrense	
	Bestemmelsegrense	
	Byggegrense	
	Forbudsgrense sjø	
	Linje for regulert høyde	
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>		
	Planområde	
	Planområde	
	Planens begrensning	
	Grense for arealformål	
	Grense for arealformål	
	Hovedveg - nåværende	
	Samleveg - nåværende	
	Adkomstveg - nåværende	
	Gang-/sykkelveg - nåværende	
	Gang-/sykkelveg - fremtidig	
	Sykkelveg - fremtidig	
	Jernbane - nåværende	



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Gate med fortau

 Gang-/sykkelveg

 Gatetun

 Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Park

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Bolig/Forretning

 Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



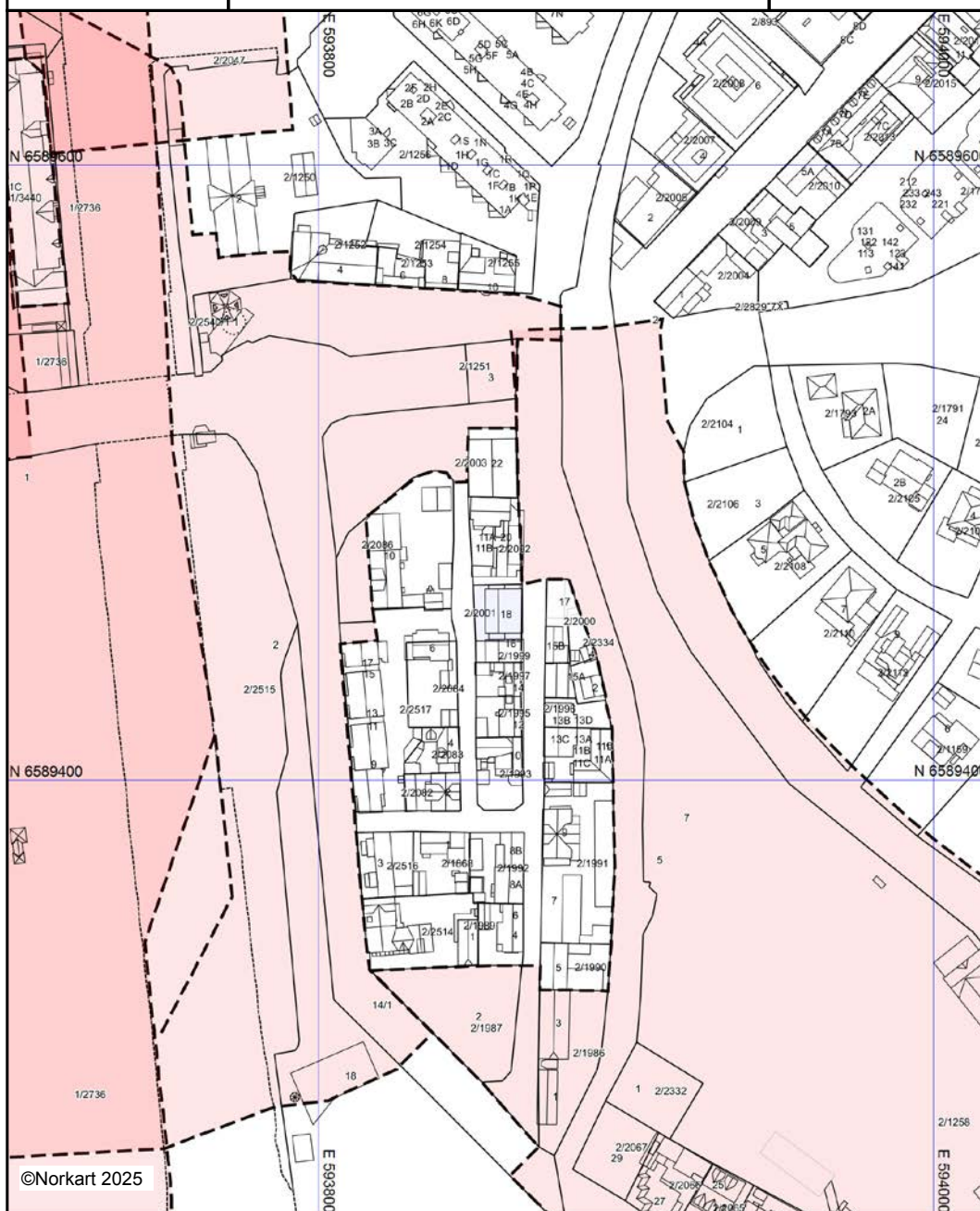
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/2001
Adresse: Stengata 18
Dato: 09.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

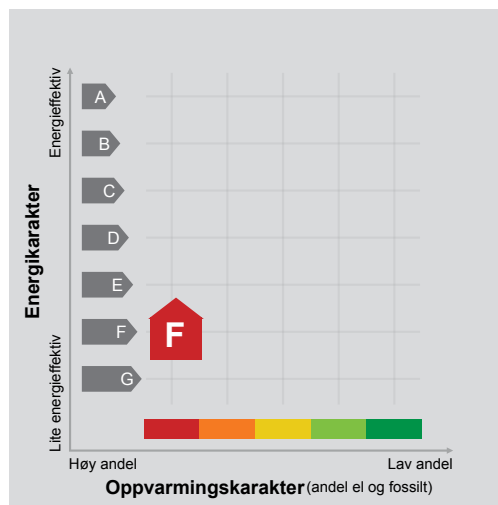


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

ENERGIATTEST



Adresse	Stengata 18
Postnummer	1531
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	2001
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6288847
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-177226
Dato	07.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Stengata 18 - Nabolaget Mossesundet Øst - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

Storgata	3 min
Totalt 14 ulike linjer	
0.2 km	
Moss stasjon	5 min
Linje RE20, RX20, R21, R23x	
0.4 km	
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Bytårnet skole (1-10 kl.)	14 min
461 elever, 33 klasser	
1.1 km	
Torderød skole (1-10 kl.)	14 min
88 elever, 7 klasser	
1.1 km	
Children's International School Moss (1-1...15 min	
268 elever, 14 klasser	
1.3 km	
Reier skole (1-7 kl.)	25 min
249 elever, 17 klasser	
1.8 km	
Hoppert skole (8-10 kl.)	22 min
436 elever, 31 klasser	
1.8 km	
Kirkeparken videregående skole	8 min
710 elever, 28 klasser	
0.7 km	
Malakoff videregående skole	18 min
1000 elever, 46 klasser	
1.5 km	

Ladepunkt for el-bil

Storgata 8 Parkering Moss	3 min
Skoggata 52 Moss	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

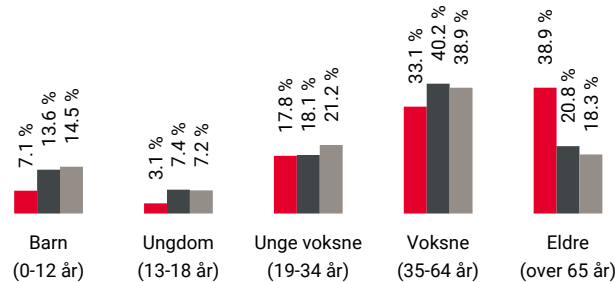
Bra 67/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år)	4 min
65 barn	
0.3 km	
Glassverket barnehage (0-5 år)	6 min
60 barn	
0.5 km	
Foreningen Torderød barnehage (1-5 år)	14 min
13 barn	
1.1 km	

Dagligvare

Rema 1000 Kanalen	5 min
Bunnpris Glassverket	5 min
Post i butikk	0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Tog



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 79/100



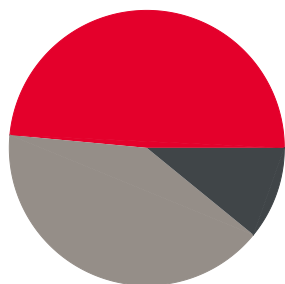
Vedlikehold hager

Godt velholdt 75/100

Sport

⚽ Kirkeparken videregående	10 min	🚶
Aktivitetshall	0.8 km	
⚽ Sandløkka sportsbane	13 min	🚶
Ballspill	1.1 km	
🏊 Ditt Treningssenter	7 min	🚶
🏊 Lasses Gym	8 min	🚶

Boligmasse



■ 49% enebolig
■ 11% blokk
■ 41% annet

«Kort vei til alt! Meget sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Moss

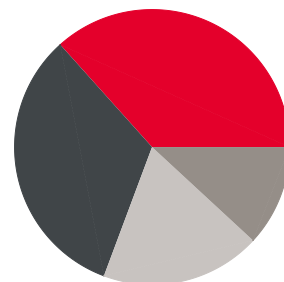
10 min 🚶



Vitusapotek Jeløy

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 37% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



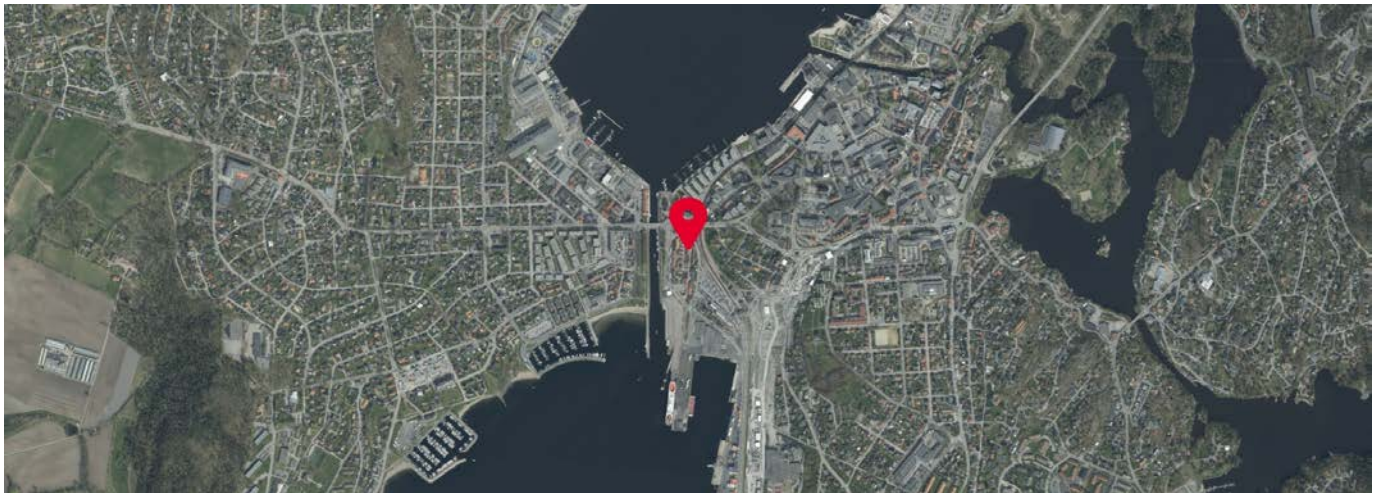
0%

52%

■ Mossesundet Øst
■ Moss
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	36%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stengata 18
1531 MOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Ellefsen**Telefon:** 415 51 060
E-post: helene.ellefsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre