



aktiv.

Carl Schøyens vei 4, 1513 MOSS

Jeløya - Særegen 3-roms i gjennomført kul stil i vedlikeholdt 4-mannsbolig! - Solrik terrasse mot syd



Daglig leder / Eiendomsmegler

Anine Lind

Mobil 921 33 023

E-post anine.lind@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 687 370,-
Omkostn.: Kr 8 993,-
Total ink omk.: Kr 3 186 363,-
Felleskostn.: Kr 8 360,-
Selger: Siw-Anita Madsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 66/83 kvm
Tomtstr.: 2227.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 884
Andelsnr.: 2
Oppdragsnr.: 1114250046

Jeløya - Særegen 3-roms i gjennomført kul stil i vedlikeholdt 4-mannsbolig!

Velkommen til Carl Schøyens vei 4!

En gjennomført og hyggelig 3-roms leilighet med kul retro stil i en vedlikeholdt 4-mannsbolig. Leiligheten ligger på enden i byggets 1. etasje, og har en god planløsning med 2 store soverom (opprinnelig 3 soverom). Fra stuen er det utgang til en hyggelig overbygget balkong på ca. 14m² med trapp ned til en stort og solrik markterrasse mot syd. Bygget er godt vedlikeholdt med bla. nytt tak, vinduer, kledning, etterisolering og terrasser i 2021. Fellesutgifter uten fellesgjelden er kr. 3 676,-. De som bor her parkerer i bakgård (en bil per leilighet), samt at det er gateparkering.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Egenerklæringsskjema	56
Nabolagsprofil	67
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 m² Beskrivelse: Bod i kjeller.

BRA-e: 6 m² Beskrivelse: Bod i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 66 m² Beskrivelse: Entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom og badrom.

3. etasje

BRA-e: 0 m² Beskrivelse: Bod på loft med gulvareal ca. 13 m² (ikke måleverdig areal).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Beskrivelse: Overbygget balkong.

16 m² Beskrivelse: Markterrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen ble målt til ca. 65,73m², avrundes til 66m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.

Boder i u. etasjen ble målt til ca. 11,10m², avrundes til 11m², og 5,90m² avrundes til 6m².

Balkongen ble målt til ca. 13,72m², avrundes til 14m², og terrasse 16,33m² avrundes til 16m².

Bod i lofts. etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstillende ikke rommet kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger. Gulvarealet er ca. 12,63m², avrundes til 13m².

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid

med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2227.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 2 277,1m². Tomten er opparbeidet med utearealer, plen og beplantning, sittegruppe, lekeplass.

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

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et etablert og fredelig boområde på Orkerød/ Balaklava på Jeløya, kjent for sin naturskjønnhet og nærhet til sjøen. Området byr på

flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet, samtidig som det er kort vei til både sentrum og viktige servicetilbud.

Fra leiligheten er det ca. 2 km til Moss sentrum og togstasjonen, som gir gode pendlermuligheter med ca. 30 minutters reisetid til Oslo S via Østfoldbanen. Ferjeforbindelsen mellom Moss og Horten gir også enkel tilgang til Vestfold-byene. I tillegg er det kort vei til det populære handelsområdet på Høyda og til Mosseporten kjøpesenter, som begge tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Joker Jeløy ligger ca. 9 minutter unna til fots, og Coop Extra ligger innenfor et kvarters gangavstand, med enkel adkomst også med bil. Kollektivtilbudet er godt utbygd med nærmeste bussholdeplass kun et par minutters gange fra leiligheten.

Området er også barnevennlig med kun ca. 400 meter til Trollskogen naturbarnehage, ca. 900 meter til Bellevue barnehage og ca. 1 km til Ramberg barnehage. For de litt større barna er det ca. 900 meter til Ramberg barneskole, ca. 1,1 km til Torderød barne- og ungdomsskole og ca. 1,5 km til Hoppertun ungdomsskole. Til Kirkeparken videregående skole er det ca. 2,7 km og til Malakoff er det ca. 3,3 km.

Jeløya er kjent for sin vakre natur, og mange av øyas mest populære friluftsområder ligger bare en sykkeltur eller kort biltur unna. Den idylliske kyststien, ofte omtalt som en av Oslofjordens flotteste, strekker seg langs svaberg og badestrender – og kan nytes året rundt. På bare ti minutters spasertur når man Rosnes med båthavn og roklubb ved Mossesundet.

Albyskogen er en av Jeløyas store perler og et yndet turmål for både to- og firbente. Her finner man flere badeplasser, turstier, vakre utsiktspunkter fra Rødsåsen og den historiske Alby gård, som har røtter helt tilbake til vikingtiden. Ved gården ligger også Galleri F15 - et av Norges ledende gallerier for samtidskunst – samt en populær kafé. Røed gård, som ligger like ved, byr på gallerier, håndverksutsalg, konserter og arrangementer året rundt, og er et populært sted for både familier og selskaper.

For den aktive er det kort vei til både Bellevue stadion, hjemmebane for Sprint-Jeløy, og Moss tennisklubb på Refsnesskogen. Søly båthavn huser Jeløyas aktive seilermiljø, og området er i tillegg populært blant surfere og kitere. Det finnes et rikt kultur- og fritidstilbud i Moss, med festivaler, konserter, teater og gallerier.

Mossemarka er lett tilgjengelig med bil, og byr på merkede turstier, lysløyper og langrennsforhold vinterstid. For golfentusiaster er det kun ca. 18 minutters kjøring til Evje Golfpark – en av Norges flottest beliggende golfbaner, med utsikt over Oslofjorden.

Bygningssakkyndig

Jung Bui

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Betongdekke på antatt fast grunn med ringmur. Yttervegger i trekonstruksjon over ringmur. Ytretekking med liggende panel. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Sadeltak av trekonstruksjon, tekket med undertak og takstein. Vinduer og balkongdør fra 2021 med 2 lags isolerglass. Inngangsdør av Vitapuu med EI 30 og dB27.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 19.08.2025, utført av Jung Bui.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (bygningssdelen har vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Våtrom: Overflate vegger og himling: Påvist: - Defekt avtrekksvifte. - Løs bryter. - Defekt spotter i taket. - Sprekk/skader på dørterskel. - Svelleskader på dørblad. - Ikke tilstrekkelig luftespalte under dør. - Hakk/riss på karmer og lister. - Slipp på silikon. - Skader/riss på underskap. - Feil kobling på rørdel. TG2 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes.
- * Våtrom: Overflate gulv: Påvist: - Sprekk/slipp i silikon. - Sprekker/riss i fuger. - Bom/hulrom under flis. - Fall mot sluk, tilfredsstillende ikke dagens krav for våtrom, som er min. 25mm. TG2 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes i fremtiden.
- * Kjøkken: Påvist: - Manglende sokkel lister. - Defekt blandebatteri. - Knirk, riss, skader og nivå forskjell på gulv. - Skade, sprekk på benkeplate. - Manglende komfyrvakt. TG2 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes.
- * Andre Rom: Påvist: - Knirk, hakk, skade, slipp på laminat gulv. - Manglende finish av lister rundt dør og vegg. - Riss og sprekker i tak og vegger. - Nivå forskjell på gulv. TG2 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes.
- * Balkonger, verandaer og lignende: - Flass, riss, sprekker på overflate. - Påvist skjevt støtte stolpe for bærebjelke til balkong. - Behov for overfalte behandling. TG2 er satt iht. merknader. Merknader har ikke behov for strakstiltak, men må påregnes utbedringer i fremtiden.
- * VVS: WC og innvendige vann- og avløpsrør: - Påvist feil ved koblinger på badet. - Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell. TG2 er satt iht. merknader. Takstmann anbefaler nærmere kontroll/sjekk av fagpersonell.
- * VVS: Ventilasjon: - Defekt avtrekksvifte på badet, anbefaler kontroll/sjekk fra en fagpersonell. - Vedlikeholdsbehov på mekaniske avtrekksvifter. - TG1 gir kun ved balansert ventilasjon. TG2 er satt iht. merknader. Takstmannen anbefaler å

gjennomføre tiltak og utbedringer av merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Våtrom: Membran, tettesjiktet og sluk: Påvist: - Tegn på feil utførelse rundt vedørende rørgjennomføringer i vegg. - Feil utførelse av membran rundt sluk. - Feil valg av materialer under fliser. - Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført. - Ikke fremvist dokumentasjon. TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes, sjablonmessig anslags sum for total renovering av badet er på ca. 100-300 00,-. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-.

* VVS: Varmtvannsbereder: - Påvist lekkasje på bereder. - Bereder er ikke lekkasjesikret. TG3 er satt iht. merknader. Takstmann anbefaler å bytte bereder, utført av fagpersonell. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvenser/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Byttet servant, dusjkabinett og wc.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I 2007 lagt ny drenering rundt boligen bortsett fra sørsiden. I forbindelse med ny kledning på hus i 2021, gravde de opp på fremsiden av balkonger og drenerte på nytt. Det er oppdaget en lekkasje fra v.v i kjeller. På kjellervegg i bod er det tidligere fuktmerker fra regn.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vedovnen er gammel og bør sikkert byttes. Ingen problem med pipe og feirer sjekker annenhvert år.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er skjevheter på gulv har takstmann kommentert.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Lagt opp kontakter, satt opp lampe i stua, stikk på soverom, og dimmer på gjesterom. Dimmer i stue.

Arbeid utført av: Foss Elektro.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utført kontroll i 2023 eller 2022. Intet å bemerke.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet fasade, tak; vinduer, etterisolering, ny terrassedøren, utvidet terrasse og drenert på fremsiden.

Arbeid utført av: Helgesen og sønn.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje av en 4-mannsbolig og inneholder:

Entré, kjøkken, stue med utgang til overbygget balkong og markterasse, 2 soverom og badrom.

I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på ca. 11m² og ca. 6m², samt en loftsbod med gulvareal på ca. 13m² (ikke måleverdig areal).

Standard

Takstmann sin overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Bolig fra 1958, med noe oppgraderinger i nyere tid. Boligen har behov for tiltak og utbedringer i nær fremtid. Ved nivå måling av gulvet med laser, ble det målt opp til ca. 18mm høydeforskjell inne i boligen. Boligen har avvik/merknader som er beskrevet i rapporten, og angitte tiltak/utbedrings forslag gis iht. fra befaringsdagen. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Taklampe over spisestue, soverom og gang medfølger ikke.

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer(komfyr og oppvaskmaskin) samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

2023: Kontroll av peis/pipe.

2021-2022: Nye kontakter.

2019-2020: Nytt laminat gulv i stue, kjøkken, gang og begge soverom oppå den eksisterende gulvet.

2019-2020: Malte panelplater, og wall-to paint plater.

2019-2020: Revet vegg i mellom 2 soverom, så det ble et soverom.

2015: Ny dusjkabinett og vask med underskap, samt wc.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Borettslagets beboere parkerer i bakgård (en bil per leilighet) på flytende plasser på fellesareal. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

82363697

Radonmåling

Radon måling har ikke blitt utført av takstmann.

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

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på baderom.

Info strømforbruk

Selger hadde et strømforbruk i 2024 på 9737 Kwh.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

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 2 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Andelen er ikke registrert med egen vannmåler.

Formuesverdi primær

Kr 695 882

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 783 526

Formuesverdi sekundær år

2023

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

Kr. 8 360,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Grunnpakke TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld.

Herav:

Kr. 3 676,-Felleskostnader

Kr. 3 733,- Renter

Kr. 951,- Avdrag

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 360

Andel Fellesgjeld

Kr 687 370

Fellesgjeld pr. dato

13.08.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 951

Rentekost. fellesgjeld

Kr 3 733

Andel fellesformue

Kr 17 023

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Orkerød 8 Borettslag

Organisasjonsnummer

947219715

Andelsnummer

2

Om borettslaget

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 947 219 715, og består av 8 andelsleiligheter. Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Siden generalforsamlingen onsdag 28.02.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- * Brannvernrapport samt oppfølging av denne.
- * Batterier.
- * Hekkeklipper.
- * Dugnader.

Siden generalforsamlingen onsdag 28.02.2024 har Orkerød 8 Borettslag utført følgende vedlikehold:

- * Vindski på hus nr 6 var falt av på vestsiden og firmaet ble kontaktet og utførte jobben straks.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Orkerød 8 Borettslag i 2025:

- * Mål å få økonomi til å få montert dørpumper til loftsdører og kjellerdører, samt nye leilighetsdører i hus nr 6 i følge brannvernrapport.
- * Vurdering av seriekoblede brannvarslere i begge hus i følge brannvernrapport.
- * Innkjøp av brannslukkere på loftene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Nordea

Lånenummer: 61188232549

Type: Annuitet

Rente p.t.: 6,2%

Renter per måned: Kr. 294,-

Avdrag per måned: Kr. 155,-

Lånets løpetid: 2041

Bank: Nordea
Lånummer: 60048038010
Type: Annuitet
Rente p.t.: 6,2%
Renter per måned: Kr. 3 439,-
Avdrag per måned: Kr. 796,-
Lånets løpetid: 2051

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Det kan opplyses at andelen er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen løper til den sies opp av en av partene. Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1.desember, med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er avklart på forhånd. Det er ikke meldt inn noen som ønsker å ta leiligheten på forkjøp.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 793 057,- i 2024.
Driftskostnader var til sammen kr. 302 526,- i 2024.
Dette ga et positivt årsresultat i 2024 på kr. 134 671,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslaget hadde en negativ endring i de disponible midlene på kr. -29 631,- i 2023. Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 136 183,- per 31.12.2024, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av borettslaget og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til å gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men boligen/andelen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger

Vedtekter/husordensregler

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

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/>

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Dyrehold

Iht. borettslagets husordensregler er det forbudt å holde dyr uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. Eventuelt tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medfører ulempe for laget. Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr. Det henvises også til borettslagets vedtekter for utfyllende bestemmelser om dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver enkelt andelseier har ansvaret for å vaske i trappeoppgang og vaskerom i kjeller, samt ansvaret for snømåking og strøing fra inngangsdør til port. Dette arbeidet skal utføre til den tid og på den måte som fremkommer av borettslagets ordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 884 i Moss kommune. Andelsnr. 2 i Orkerød 8
Borettslag med orgnr. 947219715

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser (dokument):

* Obligasjon, tinglyst den 18.10.1976, dagboknummer 8314. Beløp: NOK 52 000,-.

Panthaver: Andelseiere i borettslaget v/Moss boligbyggelag.

* Pantedokument, tinglyst den 15.02.2016, dagboknummer 121482. Beløp: NOK 1 500 000,-. Panthaver: Nordea Banj ABP, Filial i Norge. Uomsettelig.

* Pantedokument, tinglyst den 14.12.2020, dagboknummer 3484742. Beløp: NOK 500 000,-. Panthaver: Nordea Banj ABP, Filial i Norge.

* Pantedokument, tinglyst den 02.07.2021, dagboknummer 815830. Beløp: NOK 4 220 000,-. Panthaver: Nordea Banj ABP, Filial i Norge.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg - fasadeendring i 2022.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret eller eventuelle andre tiltak etter byggeåret. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er det ene soverommet oppdelt i to mindre soverom som i dag er slått sammen til ett større soverom. Det er også avvik på markterrassen som ikke fremkommer av tegningene. Ellers synes innholdet i disse å være i samsvar med dagens bruk.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Bakken-Orkerød" fra 1953. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (1 136m²) og kjørevei (2m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Moss kommune 2021-2032, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Godkjent utleie meldes uansett til styret for registrering. For arbeid med godkjenning og registrering kan laget kreve et vederlag (gebyr for bruksoverlating). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt

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

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant 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 for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Det er ellers ingen kjente heftelser registrert på, og eller som skal følge med andelen.

Kommentar konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

687 370 (Andel av fellesgjeld)

3 177 370 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 643 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

8 993 (Omkostninger totalt)

16 893 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 693 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 186 363 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 194 263 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 197 063 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 993

Betalingsbetingelser

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

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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,4% av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld, minimum kr 44.900,-, ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 12.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.900,-), visninger/overtagelse kr 1.500,- per stykk (2 inkludert), markeds pakke (kr 14.900,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.500,-), opplysninger fra forretningsfører (kr 3.500,- (kan variere)), samt kommunale opplysninger (kr 3.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.08.2025



Du ønskes velkommen inn i en hyggelig entré med plass til sko og oppheng av yttertøy. God standard med pen enstavs laminat fra 2019/20 på gulv og overflater malt i en fin grønnfarge i 2019/20.



Når du entrer leiligheten får du umiddelbart et positivt inntrykk av den gjennomførte leiligheten i kul retro stil.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et stort, lyst og fint rom.



Stuen har god og moderne standard med lys enstavs laminat fra 2019/20 på gulv og panelplater på veggene malt i en innbydende farge.



Stuen har store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys. Alle vinduene i leiligheten var nye i 2021.



Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord, mediemøblement med TV og et stort spisebord.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en sjarmerende eldre vedovn som gir god varme på kaldere høst- og vinterdager.



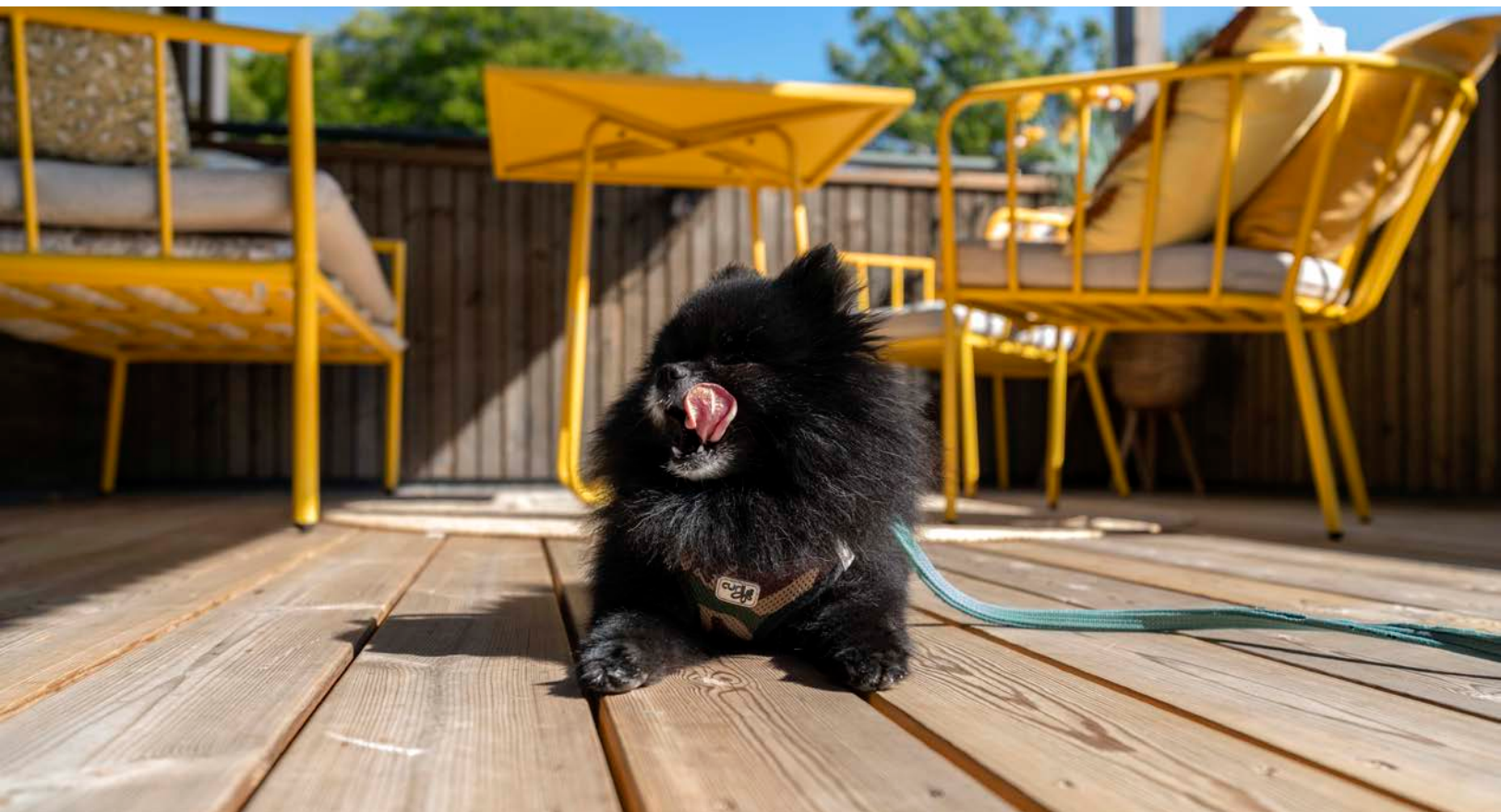
Stilig med en kontrastvegg dekorert med kul tapet!



I stuen er det en stor skyvedør ut til balkongen som blir en naturlig forlengelse av stuen på sommerstid.



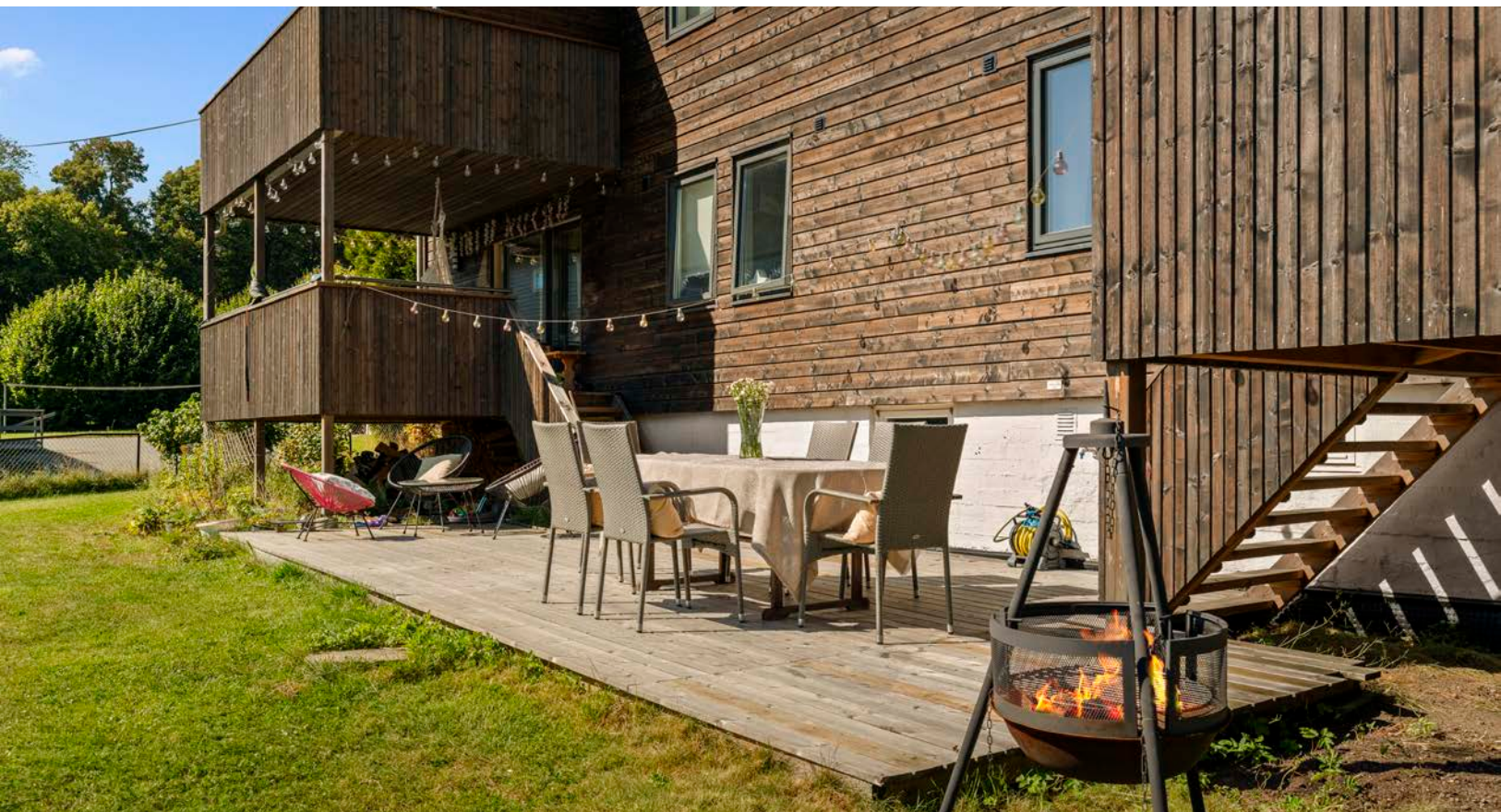
Utgang til en hyggelig og solrik sydvendt balkong på ca. 14m². Her har du god plass til sittegruppe etter eget ønske, og det er montert både utebelysning og stikkontakt på vegg.



Dette er uten tvil en skikkelig fin plass for både to- og firebeinte på varme sommerdager!



Balkongen som var ny i 2021 er overbygget, har impregnerte terrassebord på gulv og rekkverk av impregneret treverk.



Fra den overbygde balkongen er det trapp ned til en solrik markterrasse på ca. 16m².



Her bor du fint i 1. etasje med enkel tilgang til grønne fellesarealer som er opparbeidet med plen og beplantning, sittegruppe, lekeplass.



Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold - her ligger alt til rette for mye utendørs hygge!



Leiligheten har en god planløsning med romslig stue, separat kjøkken, 2 store soverom og badrom.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen.



Moderne Ikea-kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen har sorte glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum-



Morsom detalj med Donald Duck tegneserie-tapet i benkeryggen.



Kjøkkenet har god standard med pen enstavs laminat fra 2019/20 på gulv, panelplater på veggene malt i en fin varm farge og et stort vindu som slipper inn masse lys.



På kjøkkenet er det plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap med frysedel og vinskapp (frittstående hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med i handelen).



Det er etablert en flott arbeidsbenk som sørger for ekstra benkeplass.



Dette er et gjennomført hjem med en unik stemning og atmosfære.



Stort og innbydende hovedsoverom! Her har du god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt kontorpult, kommoder eller andre garderobeløsninger - alt etter eget ønske og behov.



Soverommet har god oppgradert standard fra 2019/20 med glatte overflater malt i en fin og behagelig farge, samt flott enstavs laminat på gulv som gir rommet en lun atmosfære.



Det andre soverommet var opprinnelig 2 mindre soverom som i dag er slått sammen til ett stort rom.



Et stort og fint rom med god oppgradert standard fra 2019/20. Det er moderne enstavs laminat på gulv og glatte overflater malt i en stilren mørk farge.



To store vindusflater mot syd sørger for rikelig med naturlig lys. Det er god oppbevaringsplass i flott garderoabeløsning med skyvedør av speil.



Lyst baderom med påstøpt gulv med antatt varmekabler, fliser på gulv og vegger, downlights i himlingen og mekanisk avtrekksvifte.



Lys baderomsinnredning med vask fra 2015, speilskap med belysning over. Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett fra 2015, samt gulvstående toalett fra 2015.



Bygget er godt vedlikeholdt med bla. nytt tak, vinduer, kledning, etterisolering og terrasser i 2021.



Romslig og solrik felles hage som er delvis innhegnet med gjerde og hekk.

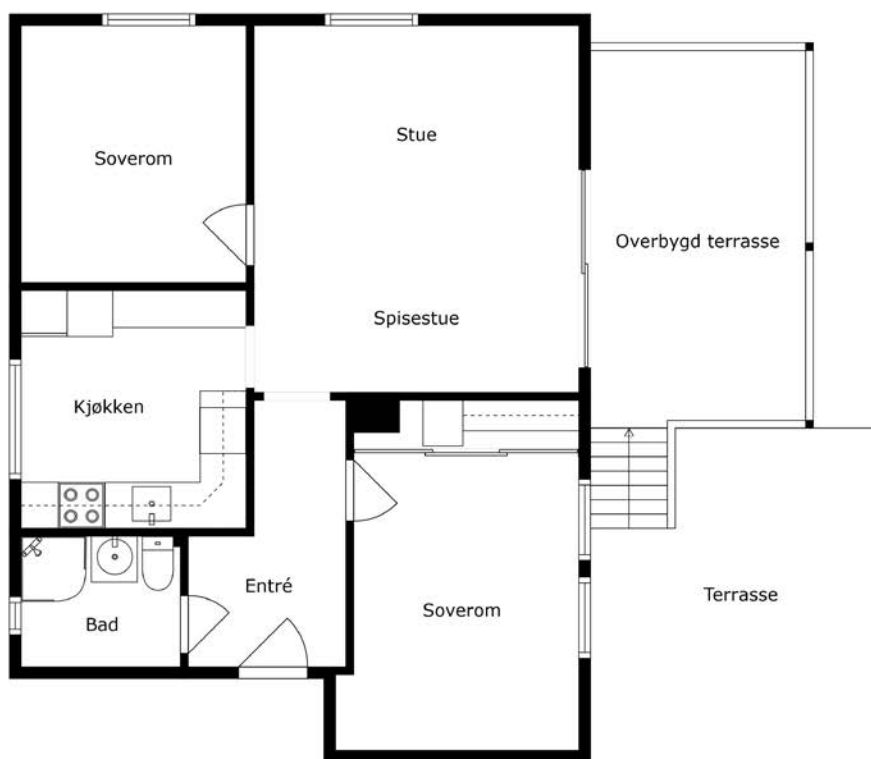


Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et etablert og fredelig boområde på Orkerød/Balaklava på Jeløya, kjent for sin naturskjønnhet og nærhet til sjøen.



I nærområdet finner du barnehager, barneskole og ungdomsskole i gangavstand, og det er kort gange til kollektivtransport og dagligvarebutikker. Ca. 2 km til Moss sentrum med alle byfasiliteter og togstasjonen.

Plantegning



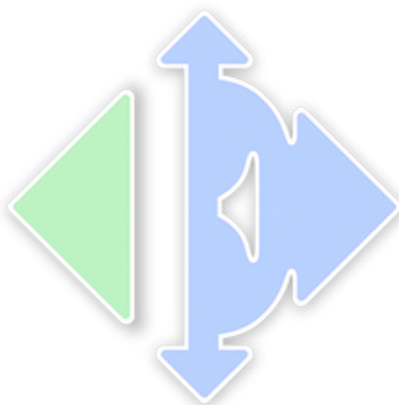

Creative foto

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

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

Vedlegg

Andelsleilighet i borettslag.
Carl Schøyens vei 4
1513 Moss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Jung Bui

Dato: 11/09/2025

Kråkåsveien 9
Våler 1592
+4745444601
jungtb187@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:1, Bnr: 884

Hjemmelshaver: Siw-Anita Madsen

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 2

Byggeår: 1958

Tomt: 1138 m²

Kommune: Moss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Siw-Anita Madsen

Befaringsdato: 15.08.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter.

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt på 1 138m².

Opparbeidet med utearealer, plen og beplantning, sittegruppe, lekeplass.

OM BYGGEMETODEN:

Betongdekke på antatt fast grunn med ringmur.

Yttervegger i trekonstruksjon over ringmur. Ytretekking med liggende panel.

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Sadeltak av trekonstruksjon, tekket med undertak og takstein.

Vinduer og balkongdør fra 2021 med 2 lags isolerglass.

Inngangsdør av Vitapuu med EI 30 og dB27.

Boligen ligger i 1. etasje. Tilgang via felles oppgang og trapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fra 1958, med noe oppgraderinger i nyere tid.
Boligen har behov for tiltak og utbedringer i nær fremtid.

Ved nivå måling av gulvet med laser, ble det målt opp til ca. 18mm høydeforskjell inne i boligen.

Boligen har avvik/merknader som er beskrevet i rapporten, og angitte tiltak/utbedrings forslag gis iht. fra befaringsdagen.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.

ANNET:

Oppvarming:

- Elektrisk oppvarming.
- Peis.

Parkering:

- Gateparkering/parkering etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:

- ProCloud.
- Egenerklæringsskjema.
- Tidligere verdir/lånetakst.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Tak:

- Malt plater, panel

Vegger:

- Malte plater, tapet, mur/tegel, wall- paint, fliser på bad, glass plater over kjøkkenbenk.

Gulv.

- Laminat, fliser på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport før salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2025.

- Ny varmtvannsbereder, utført av Tran VVS AS.

2023.

- Kontroll av peis/pipe.

2021-2022.

- Nye kontakter.

2019-2020.

- Nytt laminat gulv i stue, kjøkken, gang og begge soverom oppå den eksisterende gulvet.

- Malte panelplater, og wall-to paint plater.

- Revet vegg i mellom 2 soverom, så det ble et soverom.

2015.

- Ny dusjkabinett og vask med underskap, samt wc.

2012.

- Nytt kjøkken.

Arbeids/endringer i regi av borettslaget:

2022.

- Utvendig kledning.

- Vinduer, dører.

- Taktekking, renner, nedløp og beslag.

- Terrasser og altaner.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader/mnd: 8 360,- mnd.

Hvorav kr 3.676,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	66m²	11m²		14m²	66m²	
		6m²		16m²		
SUM BYGNING	66m²	17m²		30m²	66m²	
SUM BRA	83m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- Bad, 2 soverom, stue, kjøkken, entre/gang.

BRA-e:

- Boder i u. etasjen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til ca. 65,73m², avrundes til 66m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
Boder i u. etasjen ble målt til ca. 11,10m², avrundes til 11m², og 5,90m² avrundes til 6m²
Balkongen ble målt til ca. 13,72m², avrundes til 14m², og terrasse 16,33m² avrundes til 16m²

Bod i lofts. etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstiller ikke rommet kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger.
Gulvarealet er ca. 12,63m², avrundes til 13m².

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble inspisert i dagslys.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.
Taket og skorstein/pipe ble ikke inspisert, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Siw-Anita Madsen

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

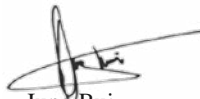
Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

11/09/2025



Jung Bui

1. Våtrom**1.1 1****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/wc innredet med:

- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speilskap med lys, frittstående wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Tak.

- Malte plater.

Vegger.

- Fliser.

Merknader:

Påvist:

- Defekt avtrekksvifte.
- Løs bryter.
- Defekt spotter i taket.
- Sprekk/skader på dørterskel.
- Svelleskader på dørblad.
- Ikke tilstrekkelig luftespalte under dør.
- Hakk/riss på karmen og lister.
- Slipp på silikon.
- Skader/riss på underskap.
- Feil kobling på rørdel.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Påstøpt gulv med antatt varmekabler.

Fall fra dørterskel til toppen av sluk er på ca. 20mm.

Merknader:

Påvist:

- Sprekk/slipp i silikon.
- Sprekker/riss i fuger.
- Bom/hulrom under flis.
- Fall mot sluk, tilfredsstillende ikke dagens krav for våtrom, som er min. 25mm.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Uvisst alder/år.

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Uvisst når alder på membran.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.

Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Antatt at det er tettesjikt under fliser.

Det ble ikke foretatt hullboring på veggen mot badet, ei heller fukt kontrollert på befaringsdagen.

Takstmann begrunner med at det er synlige feil utførelse av membran rundt sluk og rørgjennomføringer, og at badet må renoveres.

Merknader:

Påvist:

- Tegn på feil utførelse rundt vedørende rørgjennomføringer i vegg.
- Feil utførelse av membran rundt sluk.
- Feil valg av materialer under fliser.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Ikke fremvist dokumentasjon.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2012

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken av merke Ikea, innredet med:

- Komfyr med stekovn, enkel vask med et greps blandebatteri, glatte fronter og glass, frys/kjøleskap, glass plater over kjøkkenbenk, oppvaskmaskin, mekanisk avtrekksvifte med synlig tilkoblet avtrekksrør.

Laminat gulv fra 2019-2020.

Vannførende rør i kobber, avløpsrør i plast.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet av takstmann.

Merknader:

Påvist:

- Manglende sokkel lister.
- Defekt blandebatteri.
- Knirk, riss, skader og nivå forskjell på gulv.
- Skade, sprekk på benkeplate.
- Manglende komfyrvakt.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Stue:

- Malt plater, panel/tapet og mur/tegel på vegg, laminat gulv.

Soverom 1 og 2:

- Panel på taket, malte plater på vegger, laminat gulv.

Gang/entre:

- Malte plater på taket, panel på vegger, laminat gulv

Merknader:**Påvist:**

- Knirk, hakk, skade, slipp på laminat gulv.
- Manglende finish av lister rundt dør og vegg.
- Riss og sprekker i tak og vegger.
- Nivå forskjell på gulv.

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør fra 2021, av trerammer med 2 lagsglass.

Ytterdør av merke Viitapuu, med lyd og brannspesifisert B30, 37db.

Merknader:

- Vinduer og balkongdør ble fornyet i regi av borettslaget.
 - Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen. Av den grunn er ikke alle vinduer kontrollert.
- Avvik kan derfor forekomme.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen disponerer en balkong og en terrasse. Balkongen er ca. 14m² og terrassen på mark ca. 16m².

Oppført i treverkskonstruksjon av imp. materialer og terrassebord.

Rekkverks høyden til balkongen er på ca. 990mm.

Merknader:

- Flass, riss, sprekker på overflate.
- Påvist skjevt støtte stolpe for bærebjelke til balkong.
- Behov for overfalte behandling.

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1958
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Anlegg fra byggeår, med noe fornyelse fra nyere tid.
 Hovedsakelig av kobberrør, og plastrør til avløp.

Hovedstoppekransen ble lokalisert og ikke funksjonstestet på befaringsdagen, tilgang via boden i u. etasjen ved bereder.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Merknader:

- Påvist feil ved koblinger på badet.
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Bereder av merke Høiax, med volum 200l.
 Tilgang via bod i u. etasjen.

Merknader: - Ny bereder, utført av Tran VVS AS.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2012
 Det var sist inspisert i Uvisst.
 Det var rengjort i Uvisst.
 Anlegget ble sist fornyet i 2012
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og badet, samt naturlig avtrekk via vinduer, dører og veggventiler.

Merknader:

- Defekt avtrekksvifte på badet, anbefaler kontroll/sjekk fra en fagpersonell.
- Vedlikeholdsbehov på mekaniske avtrekksvifter.
- TG1 gir kun ved balansert ventilasjon.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Uvisst.
Det elektriske anlegget ble installert i Uvisst.
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Uvisst.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse, tilgang via skap på veggen ved felles oppgang.

Merknader:

- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.
- Ikke fremvist samsvarserklæring.
- Det anbefales el-takst av anlegget, da undertegnet ikke har relevante kompetanser for vurderinger av det elektriske anlegget.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Boligen ligger i 1.etasje. Tilgang via felles entre/gang/trapp. Merket med H0101.

Det tilhører ingen parkeringsplass til boligen. Gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

Det tilhører 3stk. boder. En som er på ca. 13m², tilgang via felles bod i lofts-etasjen.

2 stk. på ca. 11m² og 6m². tilgang via felles bod i u. etasjen.

Bod i lofts. etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstiller ikke rommet kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger.

Gulvarealet er ca. 12,63m², avrundes til 13m².

Boligen har forskjellige rom høyder, fra ca. 2309mm inne på badet og helt opp til ca. 2365mm i øvre rom.

- Radon måling har ikke blitt utført av takstmann.

- For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler.

- Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

- Boligen/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaringsdagen.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker/bedrift.

- Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av leiligheten var møbler, innredning og lagrede gjenstander ikke ble flyttet på

- Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påregnes ytterligere kostnader til utbedringer.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 1 Overflate vegger og himling

TG2 er satt iht. merknader.

Tiltak og utbedringer må påregnes.

1.1.2 1 Overflate gulv

TG2 er satt iht. merknader.

Tiltak og utbedringer må påregnes i fremtiden.

Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak:

- Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis.
- Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet.
- Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget.
- Størrelsen på hullrymdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper.

Begrepet bom/hulld kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

2.1 1 1

TG2 er satt iht. merknader.

Tiltak og utbedringer må påregnes.

3.1 Andre rom

TG2 er satt iht. merknader.

Tiltak og utbedringer må påregnes.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 er satt iht. merknader.

Merknader har ikke behov for strakstiltak, men må påregnes utbedringer i fremtiden.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 er satt iht. merknader.

Takstmann anbefaler nærmere kontroll/sjekk av fagpersonell.

6.3 Ventilasjon

TG2 er satt iht. merknader.

Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer av merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 1 Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 er satt iht. merknader.

Tiltak og utbedringer må påregnes, sjablonmessig anslags sum for total renovering av badet er på ca. 100-300 00,-
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250046	

Selger 1 navn
Siw-Anita Madsen

Gateadresse	
Carl Schøyens vei 4	

Poststed	Postnr
MOSS	1513

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: 1114250046

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet servant, dusjkabinett og wc.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2007 lagt ny drenering rundt boligen bortsett fra sørsiden. I forbindelse med ny kledning på hus i 2021, gravde de opp på fremsiden av balkonger og drenerte på nytt. Det er oppdaget en lekkasje fra v.v i kjeller. På kjellervegg i bod er det tidligere fuktmerker fra regn.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Vedovnen er gammel og bør sikkert byttes. Ingen problem med pipe og feirer sjekker annenhvert år.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er skjevheter på gulv har takstmann kommentert

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 skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt opp kontakter, satt opp lampe i stua, stikk på soverom, og dimmer på gjesterom. Dimmer i stue.

Arbeid utført av

Foss Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført kontroll i 2023 eller 2022. Intet å bemerke.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet fasade, tak; vinduer, etterisolering, ny terrassedøren, utvidet terrasse og drenert på fremsiden.
Arbeid utført av	Helgesen og sønn

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

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

Document reference: 1114250046

Tilleggs kommentar

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 overtakelse. 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.

Document reference: 1114250046

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siw Madsen	7c6e9b2506b0dd8a95d2 cc6989790a3a3912dc66	20.08.2025 07:16:57 UTC	Signer authenticated by One time code

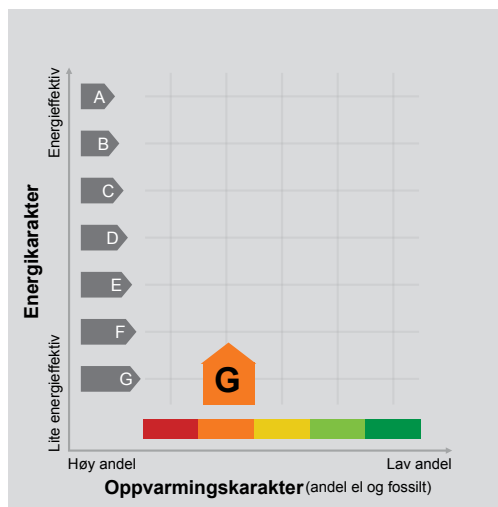
Document reference: 1114250046

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Carl Schøyens vei 4
Postnummer	1513
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	884
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145734959
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-157095
Dato	19.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

House Of Architecture & Design AS
Per-Chr Grobstok
Utsynet 3
1512 MOSS

Deres ref.:

Vår ref.: 21/1273-17-HMSI

Dato: 30.05.2022

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	497/22

Carl Schøyens vei 4 og 6 - 1/884 - Ferdigattest - tilbygg - fasadeendring

Tiltak: tilbygg - fasadeendring
Byggested: Gbnr: 1/884 Carl Schøyens vei 4 og 6
Tiltakshaver: Orkerød 8 Borettslag
Varnaveien 34
1523 MOSS
Ansvarlig søker: House Of Architecture & Design AS
Utsynet 3
1512 MOSS

Vedtak:

Kommunen gir ferdigattest for tilbygg - fasadeendring, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	tilbygg - fasadeendring	
Bygningstype og bygningsnummer:	Andre småhus med 3-4 boliger	145734959

Vedtaksstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Rammetillatelse/ ett-trinnstillatelse	247/21	02.06.2021
Igangsettingstillatelse	839/21	31.08.2021

Vurdering og konklusjon

Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 13.05.2022, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Dere har gjennom søknaden bekreftet

at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Dere har bekreftet at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

Myndighet

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Andre forhold

Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Klage

Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

For mer informasjon om klageinstans, fremgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se vedlegg

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek
avdelingsleder

Hanne Marie Barriteau Siiri
Arkitekt tlf 47 78 34 75
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Mottakere:

House Of Architecture & Design AS	Utsynet 3	1512	MOSS
Orkerød 8 Borettslag	Varnaveien 34	1523	MOSS

Kopi til:

Brann- og redning, Movar lks	Tykkemyr 2	1597	Moss
------------------------------	------------	------	------

VEILEDNING OM KLAGE

Hvem er klageinstans?

Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageorgan, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet. Din klage skal sendes til kommunen. Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

Hvor skal klage sendes?

Klagen skal sendes til:
Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss
eller post@moss.kommune.no

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du/dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du/dere kan søke om å få forlenget fristen, men da må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

Hva skal klagen inneholde?

Dere må presisere:

- Hvilket vedtak det klages over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du/dere klager
- Begrunnelse for hvorfor vedtaket skal endres og hvilke forhold som ikke er vurdert i vedtaket.
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak

Selv om du/dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du/dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes. Bygningsseksjonens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du/dere kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se sakens dokumenter

Med visse begrensninger har du/dere rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19.

Kostnader ved omgjøring av klage

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret.

Søksmål

For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.

Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

27 OKT 1953

SÅH NR

115/5

Regulering av Bakken - Orkerød.

V e d t e k t e r.

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer.
Uthus tillates ikke oppført, bortsett fra garasjer for inntil 2 biler.
2. Våningshus skal plasseres som vist på planen.
Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten og fastsetter garasjenes plassering.
3. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. tillates kun i de anviste forretningsgårder.
4. Bygningenes farge, samt farge på gjerder må godkjennes av bygningsrådet på forhånd.
5. Bygningenes takvinkel og takenes form i de enkelte kvartaler fastsettes av bygningsrådet.
6. Mot regulert veg settes opp passende gjerder, som må godkjennes av bygningsrådet på forhånd.
Gjerdene må ikke være over 1 meter høye. Mot nabo skal gjerdene utføres av netting.
7. Ingen tomt må beplantes med trær, som kan virke sjenerende for naboer.
8. Parsellselger er ikke berettiget til ved servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
9. Unntak fra disse vedtekters pkt. 1, 3 og 6 kan, hvor særlige omstendigheter taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven.

Nabolagsprofil

Carl Schøyens vei 4 - Nabolaget Balaklava/Orkerød - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Per Sivles vei Linje 206	2 min 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	6 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

Skoler

Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	12 min 1.1 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	5 min 2.3 km
Refsnes skole (1-7 kl.) 210 elever, 13 klasser	6 min 2.2 km
Hoppert skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	8 min 2.7 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

Bellevue Stadion Moss	8 min
-----------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

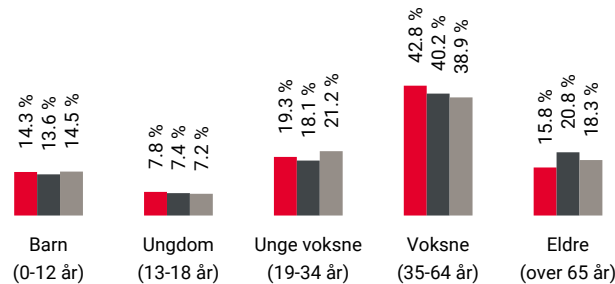
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Balaklava/Orkerød	745	430
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trollskogen naturbarnehage (0-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Bellevue barnehage (1-5 år) 81 barn	10 min 0.9 km
Ramberg barnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Joker Jeløy PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km
Coop Extra Jeløy PostNord	14 min 1.2 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. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



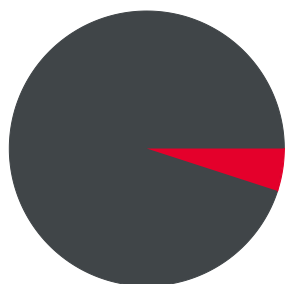
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Bellevue kunstgressbane	8 min	🚶
⚽ Fotball	0.7 km	
⚽ Ramberg skole	11 min	🚶
⚽ Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
🚴 Lasses Gym	21 min	🚶
🚴 Ditt Treningssenter	7 min	🚗

Boligmasse



■ 5% enebolig
■ 95% blokk

«Nærhet til naturen»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Moss

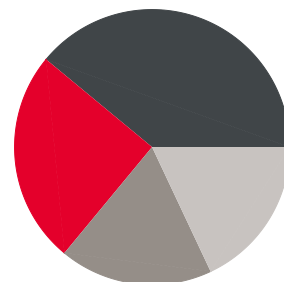
7 min 🚗



Vitusapotek Jeløy

18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



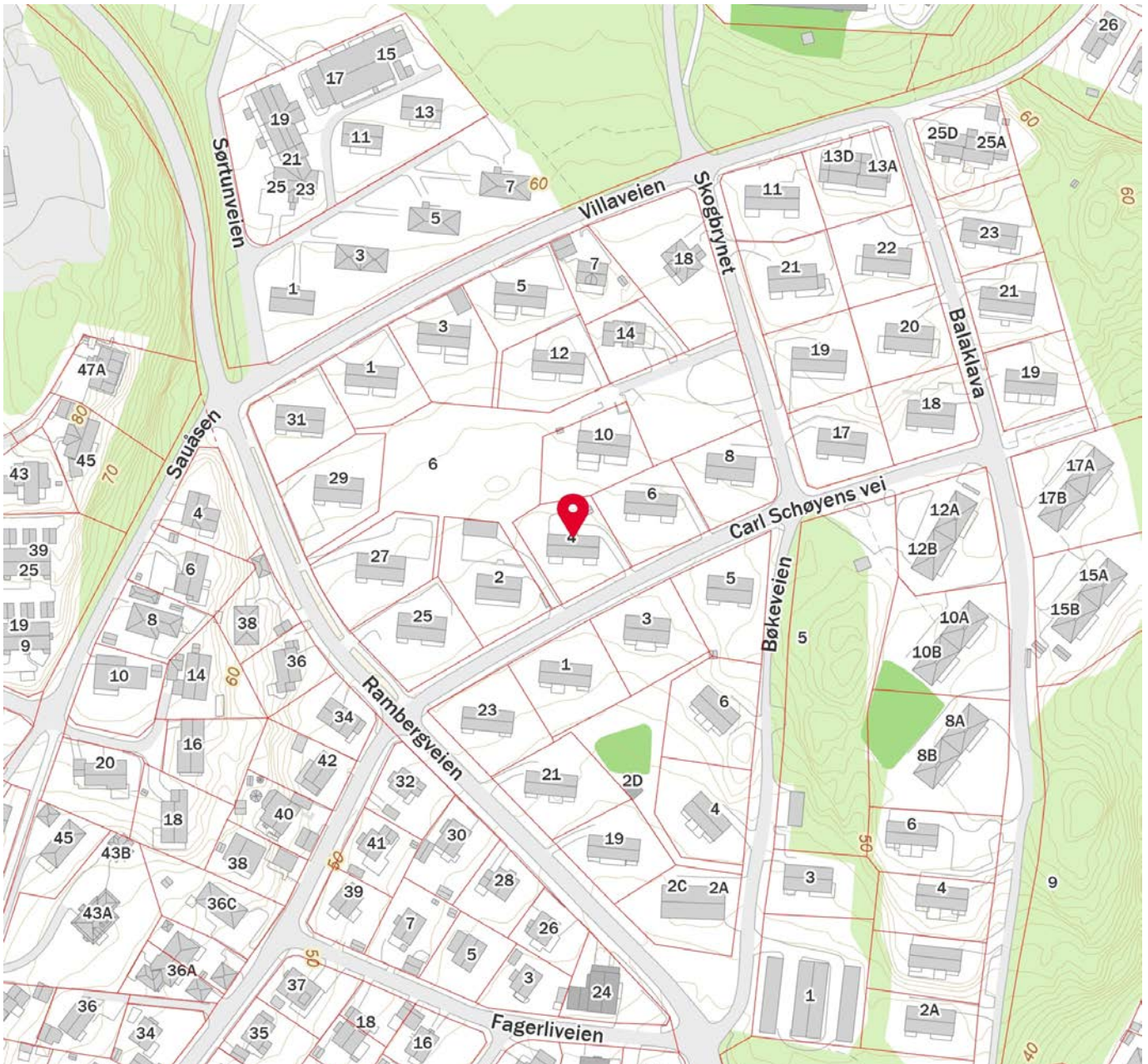
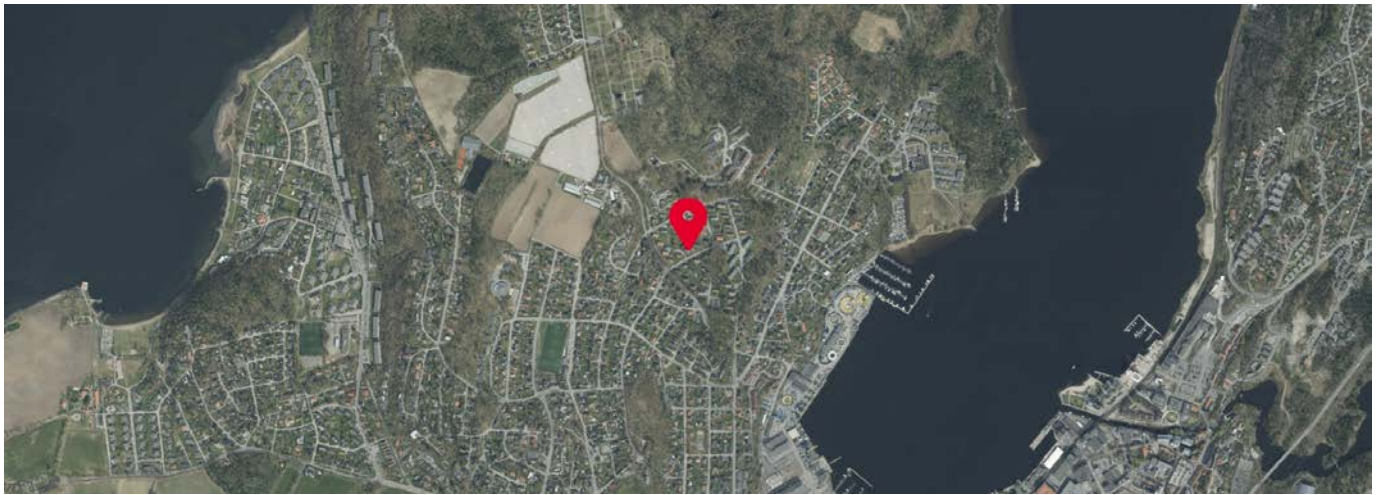
0%

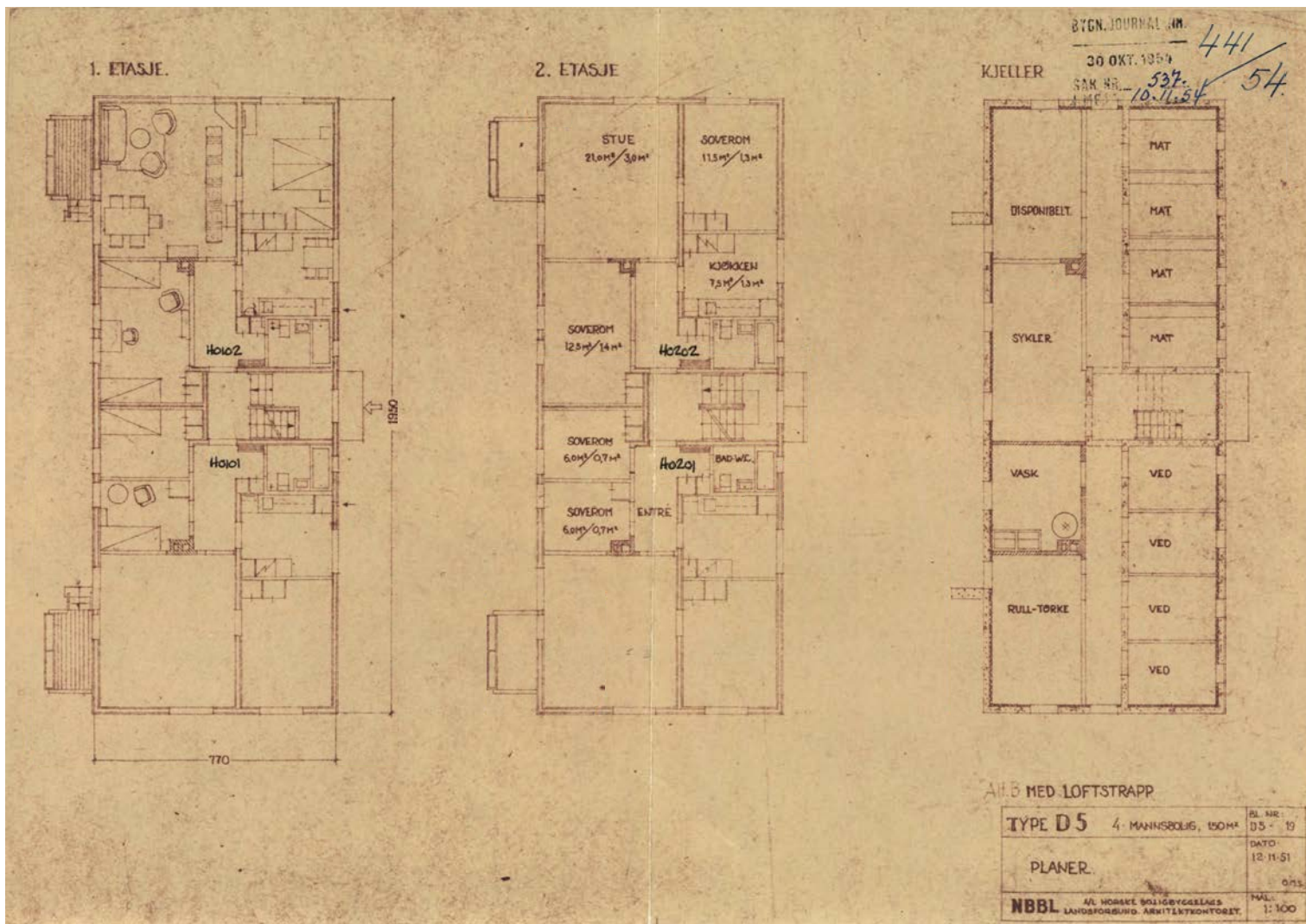
58%

■ Balaklava/Orkerød
■ Moss
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

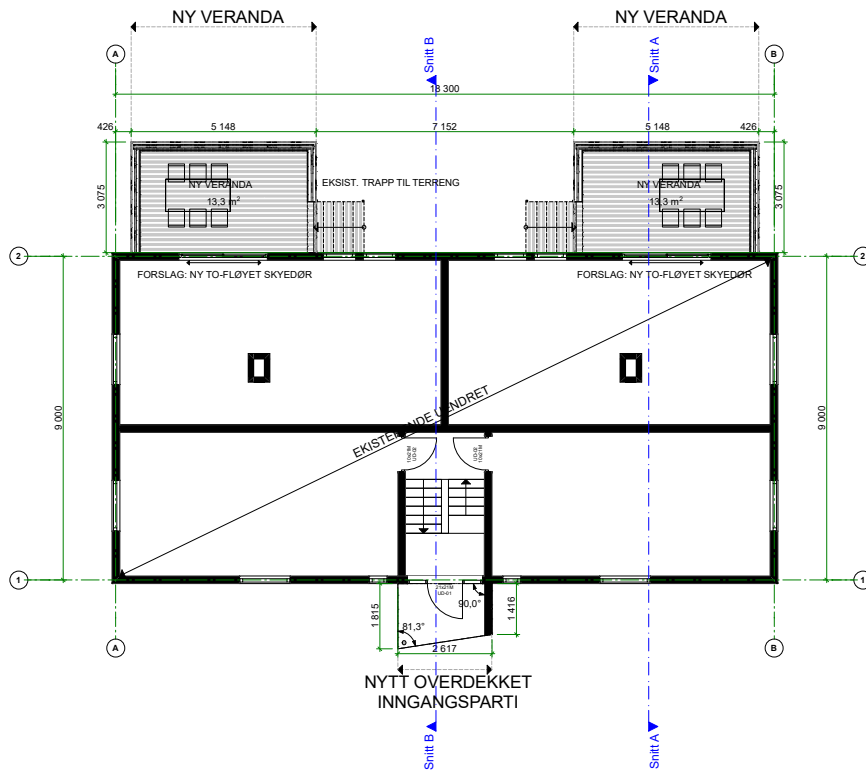








Tegningsnr.: A20-1		Revisjon nr.:			
Type tegning: <i>Plan 1. etasje</i>					
Rev.	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontroll
Lokalitetstegn:					
N					
Prosjekteringsgruppen:					
☒ ARK : House of architecture & design as Utsynsl 3 1512 Moss Mob. 91066047 pcg@houseofdesign.com					
Fase:					
Søknad					
Tittel:		Godkjent: sat			
Tiltakshaver: Orkerød 8 Borettslag Carl Schøyens vei 4 og 6. -Ny ve randeær -Nytt overdekket innngangsparti -Fasadeendring/Rehab.		Filnavn:	zmkhs-carl-schoyens-vei-4-og-6-arv12012.dwg		
		Dato:	12.11.2020		
		Målestokk:	1:100		
		Kontroll	Sign. pcp Kontroll kp		
		Gitt/Ren:	1/884 og 1/886		
Type tegning: <i>Plan 1. etasje</i>		Prosjektør, før prosjekteringendelev			
Prosjektør: 200926	Tegninger nr.: A20-1				



PLAN 1.ETASJE

Aktiv Moss AS

13/8-25

AD. DERES REF: 1114250046 – SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 2 i borettslaget Orkerød 8 tilknyttet leilighet: Carl Schøyens vei 4
Andelseier(e): Siw Anita Madsen.
Borettslagets organisasjonsnummer: 947 219 715
Byggeår: 1958 Gnr: 1 Bnr: 884 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 borettslagnskuddslånene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82363697

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2024 var andelens andel av inntekter: kr 1.195,-, utgifter kr 45.674,- og annen formue: kr 17.023,-. Gjeld pr d.d. er på kr 687.370,-. Opprinnelig innskudd kr: 6.400,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 13/8 kr 5.498.965,-.

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 8.360,-, hvorav kr 3.676,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: ikke kjent.

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

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

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

Evt. restanser felleskostnader: kr 0,-.

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

- ☒ Annuitetslån
☐ Serielån

Rente Pt.: 6,2 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 449,-, hvorav renter utgjør kr 294,- og avdrag utgjør kr 155,-.

Lånets løpetid: 2041.

Lånenr.: 61188232549. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

- ☒ Annuitetslån
☐ Serielån

Rente Pt.: 6,2 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 4.235,-, hvorav renter utgjør kr 3.439,- og avdrag utgjør kr 796,-.

Lånets løpetid: 2051.

Lånenr.: 60048038010. 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 Wiebke Hudemann.

Epost styret: orkerod8.brl@mittvbbl.no

Forkjøpsrett.

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

Garasje

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

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

Medlemsstatus må være ordnet før overtakelsen.

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 12.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	884	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Carl Schøyens vei 4, 1513 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

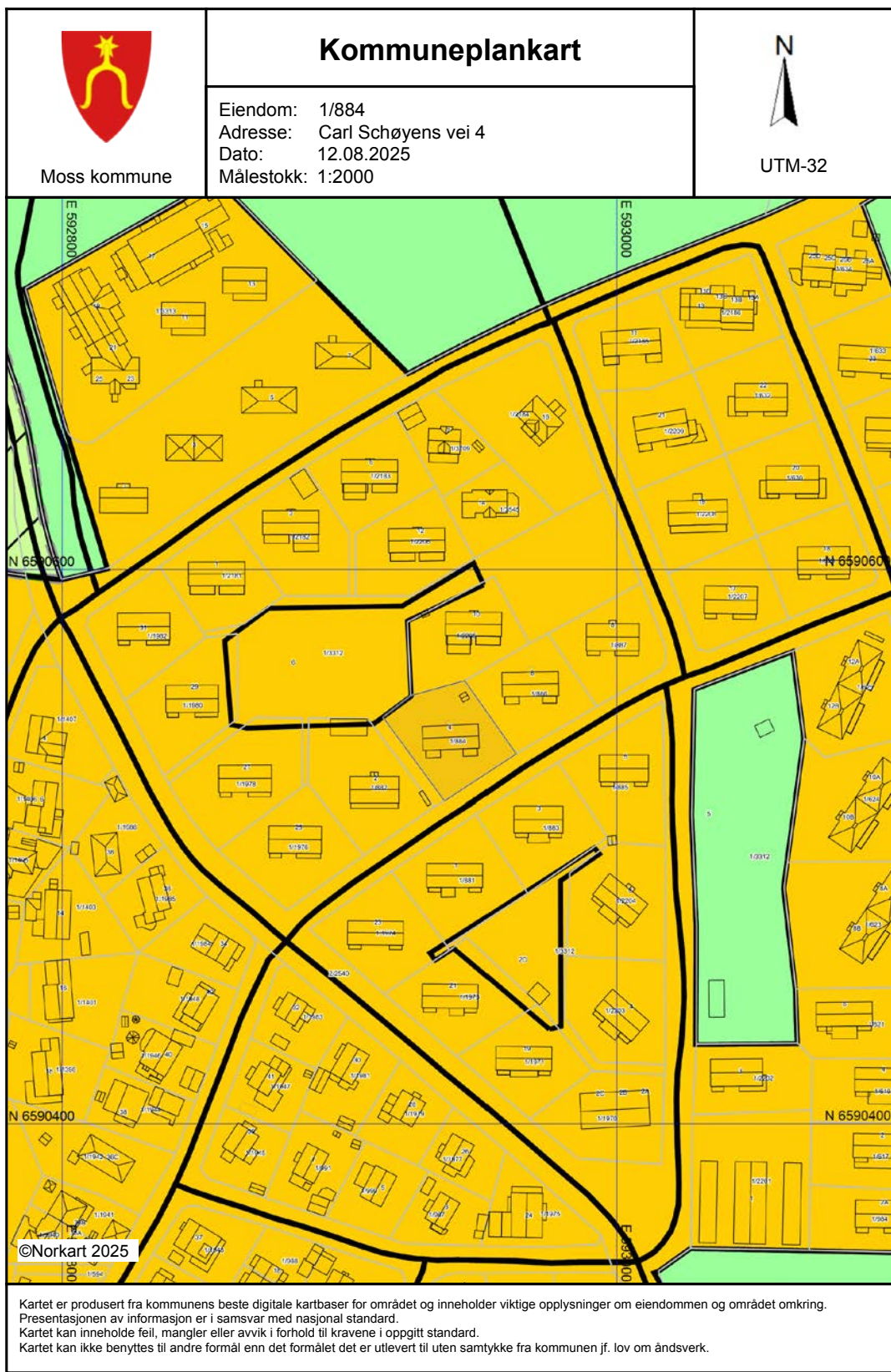
Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

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

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Farleder - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

-  Angitt hensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-4)

-  Angitt hensynsgrense

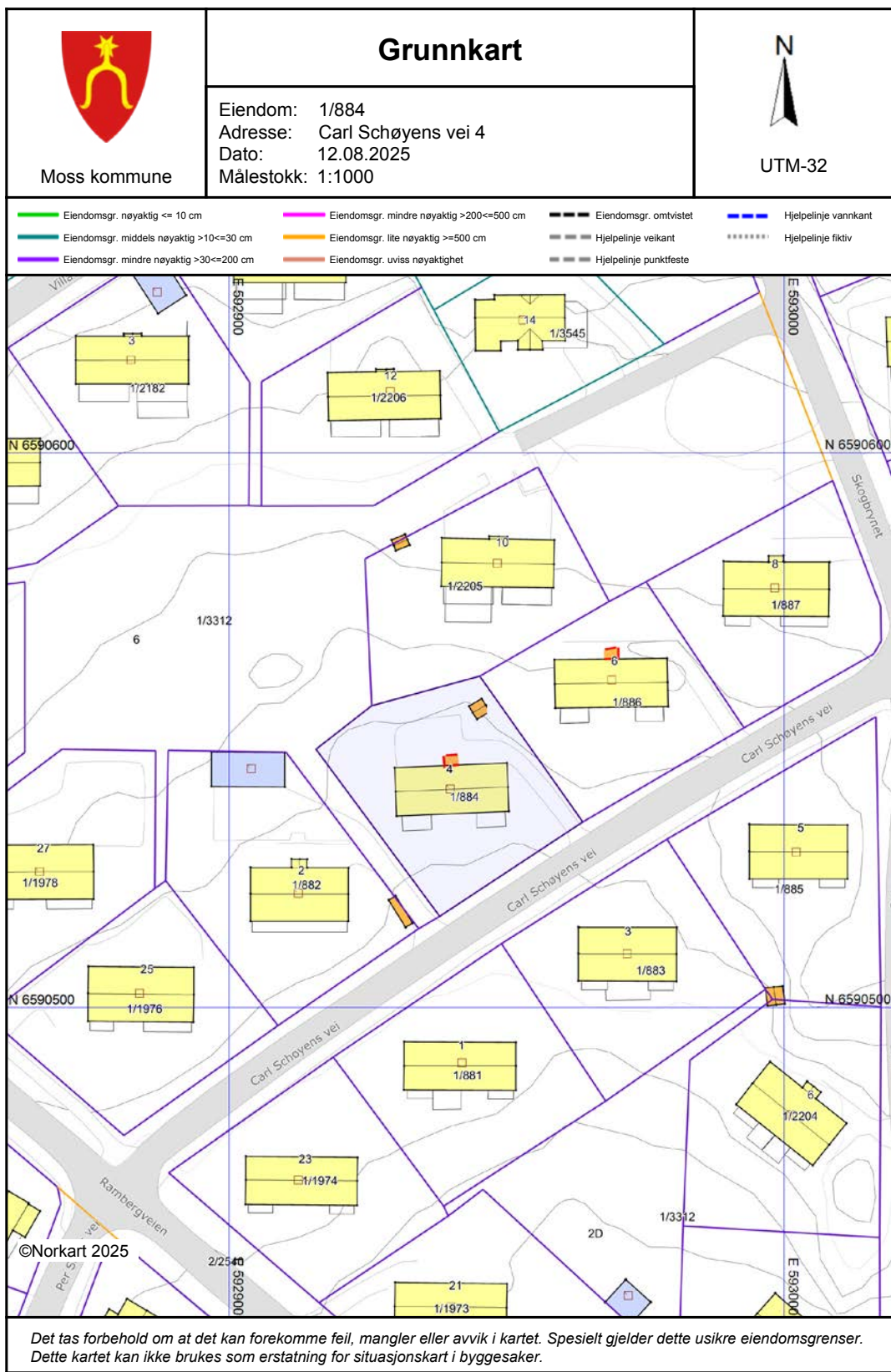
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde

-  Grense for arealformål

-  Adkomstveg - nåværende



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 2024 Orkerød 8 Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling som skal avholdes:

Dato: Mandag 15.01.2024

Klokken: 18:00

Sted: Vansjø Boligbyggelag Varnaveien 34, 1523 Moss

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. Saker til behandling

2.1 Valg av styremedlem

Styremedlem, Siw Anita Madsen, ønsker å fratre sin rolle som styremedlem i Orkerød 8 Borettslag.

Det må gjennomføres et suppleringsvalg for 1 år, fram til generalforsamlingen 2025.

2.2 Valg av varamedlem

Dersom et allerede sittende varamedlem blir valgt inn som nytt styremedlem, må det foretas et suppleringsvalg for 1 år. Det naturlige da er at vedkommende som blir valgt sitter fram til generalforsamlingen 2025, om ikke noe annet blir vedtatt.

Fullmakt

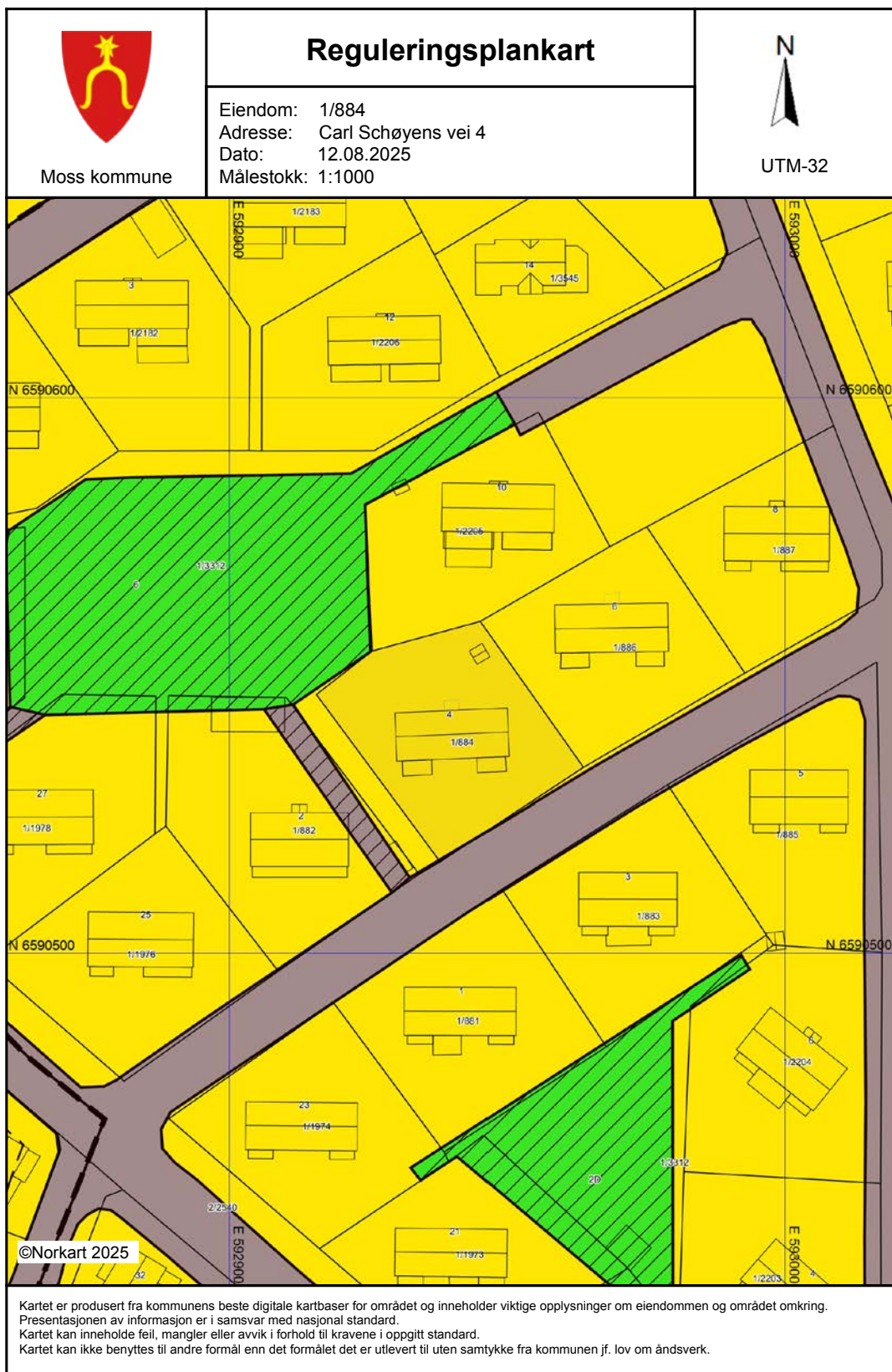
Fullmakt er vedlagt innkallingen.

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, 08.01.2024

Med hilsen Orkerød 8 Borettslag/

Vansjø Boligbyggelag



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,
 Kjøreveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
 Felles avkjørsel

 Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense





**Innkalling
til
Ordinær generalforsamling
i
Orkerød 8 Borettslag

Onsdag 26.02.2025
Klokken: 19:00
Sted: Vansjø BBL, Varnaveien 34**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Orkerød 8 Borettslag

Dato: Onsdag 26.02.2025

Klokken: 19:00

Sted: Vansjø BBL, Varnaveien 34

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 Orienterings sak fra styret

5.1 Dugnad

6 Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 1-3 varamedlemmer for 1 år

6.3 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. Orienterings sak fra styret

5.1 Dugnad

Fastsettelse av datoer for dugnad vår/høst.

26/4 eller 3/5

27/9 eller 4/10

Dessuten informasjon fra styret vedr brannvernrapport og planlagte tiltak/ vurdering av investeringer

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 1-3 varamedlemmer for 1 år

6.3 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, 11.02.2025

Orkerød 8 Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Orkerød 8 Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Wiebke Hudemann, Valgt fra 28.02.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Kine Thorbjørnsrød Bjørnskau, Valgt fra 06.03.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Stian Tobiassen, Valgt fra 15.01.2024, Valgt for 1 år

Styret består av 2 kvinner og 1 mann.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Gard Torbjørn Åsheim Kristiansen, Valgt fra 28.02.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt onsdag 28.02.2024.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Ingen endringer i styret i løpe av året, men det velges nye styremedlemmer nå ved generalforsamlingen. Kine ønsker ikke å stille til nyvalg, det foreslåes at Gard går aktivt inn i styret og Siw sitter som vara.

Valgperioden har gått ut for følgende

Styremedlem, Kine Thorbjørnsrød Bjørnskau

Styremedlem, Stian Tobiassen

Varamedlem, Gard Torbjørn Åsheim Kristiansen

Andre komiteer

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024:

Antall behandlede saker i perioden:

Det ble holdt 3 styremøter i løpe av året. Vi har valgt å utføre en brannvernrapport som var anbefalt siden 2014. Uti fra denne har styret jobbet med å innfri de ulike anbefalingene fra rapporten. Det skal fortløpende innfris med hensyn til de økonomiske aspektene for å unngå ytterlig øking i felleskostnadene.

Det er innkjøpt ekstra batterier til gressklipperen samt en hekkeklipper.

Snøfreseren har fått en service og er i drift igjen. Det skal kjøpes spesial bensin for å ta best vare på den.

Det har blitt utført to dugnader med fin oppmøte ca 70% av andelshaver møter opp.

Andre møter som er avholdt

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 947219715, og ligger i Moss kommune.

Orkerød 8 Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretakest eiendom (boret). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Orkerød 8 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.

Orkerød 8 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 Orkerød 8 Borettslag i 2024:

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

Antall andre personer i Orkerød 8 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 onsdag 28.02.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Brannvernrapport samt oppfølging av denne
- Batterier

- Hekkeklipper
- Dugnader

Siden generalforsamlingen onsdag 28.02.2024 har Orkerød 8 Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Vindski på hus nr 6 var falt av på vestsiden og firmaet ble kontaktet og utførte jobben straks.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Orkerød 8 Borettslag i 2025:

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Orkerød 8 Borettslag i 2025:

- Mål å få økonomi til å få montert dørpumper til loftsdører og kjellerdører, samt nye leilighetsdører i hus nr 6 i følge brannvernrapport
- vurdering av seriekoblede brannvarslere i begge hus i følge brannvernrapport
- Innkjøp av brannslukkere på loftene

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

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:

- Et lån er innfridd i desember 2024.
- Mål om å ikke øke felleskostnadene for 2025.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

- Økte kostnader for forsikringer, revisor, kommunale utgifter samt Vbbl gjør at det innfridde lånet ikke gir rom for senkning av felleskostnader
- Det vurderes fortløpende om felleskostnaden kan holdes på nåværende nivå.

Styret i Orkerød 8 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.01.2025

RESUL TATREGNSKAP 2024 Orkerød 8 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		793 056	738 720	793 008	793 008
Andre driftsinntekter		0	0	9 600	0
SUM INNTEKTER		793 056	738 720	802 608	793 008
KOSTNADER					
Styrehonorar		20 000	20 000	10 000	20 000
Arbeidsgiveravgift		2 820	2 820	1 410	2 820
Strøm		2 444	12 760	7 000	7 350
Vedlikehold bygg		0	1 913	10 000	10 000
Vedlikehold VVS		0	0	5 000	5 000
Vedlikehold elektro		0	0	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg		8 508	1 371	15 000	15 000
Revisjonshonorar	0	9 000	12 000	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		33 792	30 042	33 790	37 540
Andre konsulenttenester		40 000	0	0	0
Årsavgift TV/Internett		22 874	21 984	23 000	23 400
Kontingent boligbyggelag		2 400	2 400	2 400	2 400
Forsikringer		27 722	22 220	27 110	34 310
Kommunale avgifter		129 219	95 180	101 350	136 000
Andre driftskostnader		3 747	9 042	6 181	6 002
SUM KOSTNADER		302 526	231 732	257 241	314 822
DRIFTSRESUL TAT		490 530	506 988	545 367	478 186
FINANSINNTEKT . OG -KOSTN.					
Renteinntekter		7 256	5 005	6 392	3 792
Rentekostnader		365 421	313 295	368 100	355 436
Utbytte Gjensidige		2 306	1 930	0	0
RESUL TAT AV FINANSINNTEKT . OG -KOSTN.		-355 859	-306 360	-361 708	-351 644
ÅRSRESUL TAT		134 671	200 628	183 659	126 542
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		134 671	200 628	183 659	126 542
SUM OVERFØRINGER		134 671	200 628	183 659	126 542

BALANSE 2024 Orkerød 8 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	1	607 325	607 325
Bygninger	4	289 230	289 230
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		896 555	896 555
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		0	15 390
Andre fordringer		54 714	50 001
BANKINNSKUDD OG KONT ANTER			
Bank		224 428	256 070
SUM OMLØPSMIDLER		279 143	321 461
SUM EIENDELER		1 175 698	1 218 016

BALANSE 2024 Orkerød 8 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPIT AL OG GJELD			
EGENKAPIT AL			
Andelskapital		800	800
Annen egenkapital		-4 698 760	-4 698 760
Årets resultat		134 671	0
SUM EGENKAPIT AL	2	-4 563 288	-4 697 960
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	5 544 026	5 708 328
Borettsinnskudd	3	52 000	52 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 596 026	5 760 328
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	7 695
Leverandørgjeld		142 960	147 953
SUM KORTSIKTIG GJELD		142 960	155 648
SUM GJELD		5 738 986	5 915 976
SUM EGENKAPIT AL OG GJELD		1 175 698	1 218 016
Pantestillelser		5 596 026	5 760 328

Moss 31.12.24

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Wiebke Hudemann
Styreleder

Stian Tobiassen
Styremedlem

Kine Thorbjørnsrød Bjørnskau
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	165 813	133 410
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	134 671	200 628
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-164 302	-168 225
B. Årets endring disponible midler	-29 631	32 403
C. Disponible midler UB	136 182	165 813

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 - Tomt

	2024	2023
1102 TOMT	607 325	607 325
Sum	607 325	607 325

Tomten er kjøpt i 2016 for kr . 607 325,-.

Note 2 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi . Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 3 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETT SINNSKUDD	52 000	52 000
Sum	-52 000	-52 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

.

Anskaffet år:

Kostpris 1958	289 230
Bokført verdi pr. 31.12	289 230

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

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	60048038010	61188232549	61188225356
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2016	2016
Rentesats:	6.45 %	6.45 %	6.45 %
Beregnet innfridd:	30.06.2051	30.12.2041	28.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	5 434 000	575 000	632 000
Lånesaldo 01.01:	5 177 575	452 489	78 264
Avdrag i perioden:	72 149	13 889	78 264
Lånesaldo 31.12:	5 105 426	438 600	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60048038010	8	638 178	5 105 424
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61 188232549	8	54 825	438 600
Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.			

Resultat og balanse med noter for Orkerød 8 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Orkerød 8 Borettslag

Styreleder	Wiebke Hudemann (sign.)	05.02.2025
Styremedlem	Stian Tobiassen (sign.)	03.02.2025
Styremedlem	Kine Thorbjørnsrød Bjørnskau (sign.)	03.02.2025

Til generalforsamlingen i Orkerød 8 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Orkerød 8 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 avviklet.

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 Orkerød 8 Borettslag

	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekt		
ANDRE DRIFTSINNTEKTER	9 600	0
FELLESKOSTNADER	793 008	793 008
RENTEINNTEKTER	6 392	3 792
Sum inntekter	809 000	796 800
Kostnader		
GJELDSBREVLÅN	78 322	0
ANNUITETSLÅN	74 169	75 812
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	14 168	14 730
STYREHONORAR	10 000	20 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	1 410	2 820
STRØM	7 000	7 350
VEDLIKEHOLD BYGG	10 000	10 000
VEDLIKEHOLD VVS	5 000	5 000
VEDLIKEHOLD ELEKTRO/HEIS	5 000	5 000
VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	15 000	15 000
REVISJON	10 000	10 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	33 790	37 540
ÅRSAVGIFT TV OG INTERNETT	23 000	23 400
KONTINGENT VBBL	2 400	2 400
FORSIKRINGSPREMIER	27 110	34 310
KOMMUNALE AVGIFTER	101 350	136 000
ANDRE KOSTNADER	6 181	6 002
RENTEUTGIFTER	368 100	355 436
Sum kostnader	792 000	760 800
Resultat	17 000	36 000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktssignering 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: Carl Schøyens vei 4
1513 MOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anine Lind**Telefon:** 921 33 023
E-post: anine.lind@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre