PRIVATMEGLEREN
MOSS

ØISTEINS GATE 2D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Innkalling ordinær generalforsamling

Protokoll ordinær og ekstraordinær årsmøte

Vedtekter og husordensregler

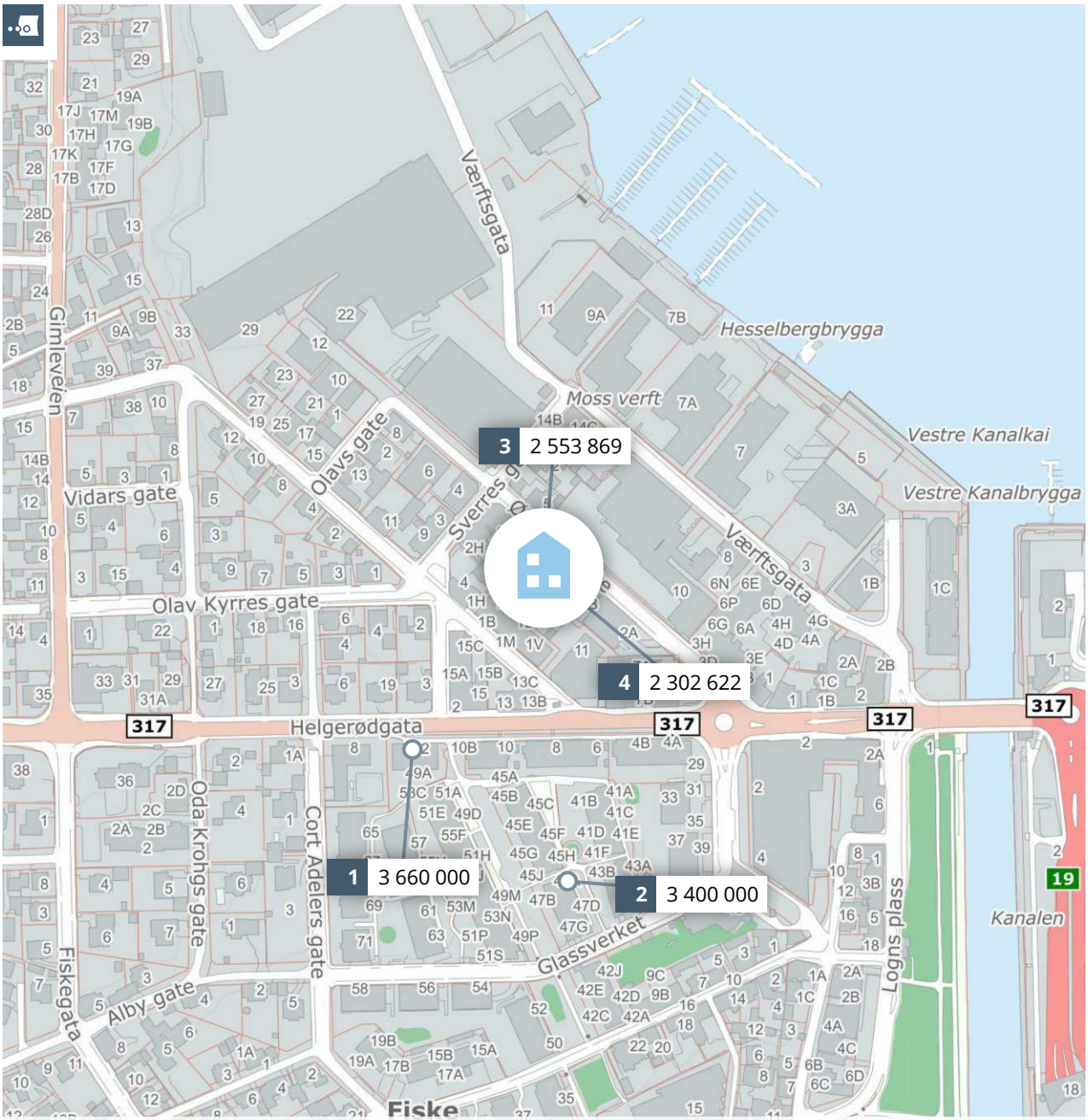
Midlertidig brukstillatese

Oversiktskart og Matrikkelrapport

Reguleringskart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØISTEINS GATE 2 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 10.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Andreas Karlsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øisteins gate 2 D, 1511 MOSS

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 1 BNR 2758 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS MOSSESUNDET VEST

Verdivurdert til

1 500 000

1 362 643	2 862 643	44 041
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	5 m²	- m²	25 m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	12 792
Formue	0
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Helgerødgata 12				27.12.2025	3 690 000	**3 660 000**	0	3 660 000	**50 137**
	73 m²	2008	1. etg	2 sov						
2	Glassverket 47 A				23.02.2026	3 500 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**68 000**
	50 m²	2013	3. etg	1 sov						
3	Øisteins gate 2 D				24.10.2024	1 450 000	**1 525 000**	1 028 869	2 553 869	**39 290**
	65 m²	2008	2. etg	2 sov						
4	Øisteins gate 2 B				16.06.2025	1 300 000	**1 300 000**	1 002 622	2 302 622	**35 425**
	65 m²	2008	1. etg	2 sov						

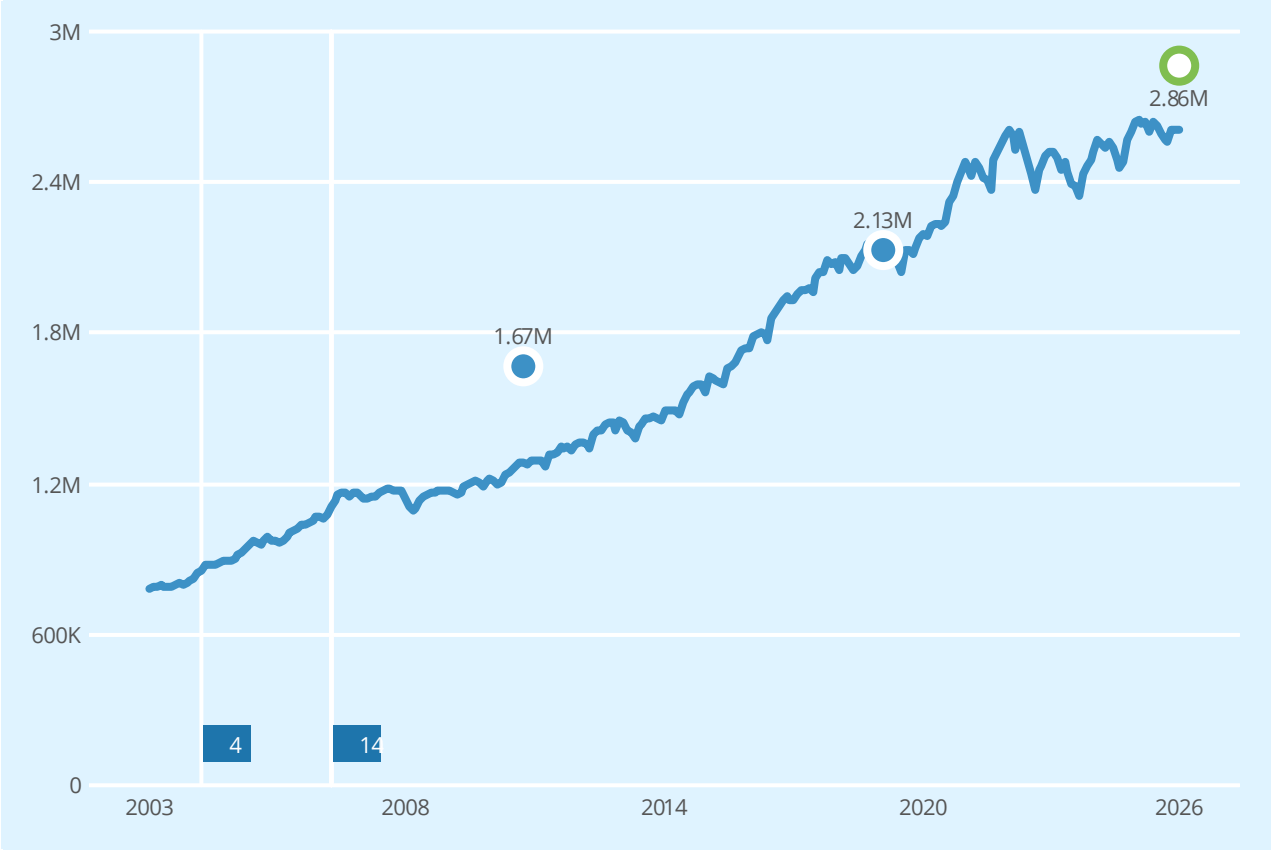
En lys og pen, gjennomgående andelsleilighet i andre etasje. Leiligheten ligger sentrumsnært og fjordnært til på Jeløy, med gangavstand til et rikt utvalg av butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon i Moss sentrum.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2 Blokk
3
4
5 Andre småhus
6 Blokk
7 Blokk
+7 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.07.2019	29.07.2019	15.08.2019	790 000	770 000	1 357 760	2 127 760	
15.04.2011	14.07.2011	08.09.2011	190 000	190 000	1 480 270	1 670 270	15
03.06.2011	03.06.2011		-	190 000	1 480 270	1 670 270	
23.06.2008		23.06.2008	-	337 000	1 480 270	1 817 270	15

15 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MOSSESUNDET VEST grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

1.7M

1 606 000 Prisantydning i snitt

1.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
139
dager

Leiligheter solgt i MOSSESUNDET VEST grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

2.6M

2 508 000 Prisantydning i snitt

2 461 000 Salgspris i snitt

2.4M

Solgt i snitt i løpet av
106
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

50 544 MOSS kommune i snitt siste 6 mnd

44 041 Øisteins gate 2 D Totalpris 2 862 643

32 995 MOSSESUNDET VEST grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Øisteins gate 2D , 1511 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 2758
Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 24.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18520-2001 **Referansenummer:** FH5633

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

Pettersen Taksering ble etablert i 2005 i Moss, og har lang erfaring innenfor feltet.
Vi er opptatt av å holde oss oppdatert på nyheter og endringer innenfor bransjen ved å delta på jevnlig kursing.
Pettersen Taksering er godkjent som våtromsbedrift av Fagrådet For Våtrom og godkjent av Norsk Takst.

https://pettersentaksering.no



Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kptaksering@online.no

913 48 086

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk på 3 etasjer.
Den aktuelle leiligheten ligger i 2 etg.
Leiligheten holder normal standard.
Vannbåren gulvvarme i gangen og badet.
Ny varmepumpe i 2026.
Utvendig sportsbod i felles bodrekke.
Lader til elbil ved biloppstillingsplassen.
Det tegnes abonnement på leie via Elaway.

Utdrag av tilstand:

Råte i terrassebordene på balkongen.
Det er også dannet seg noe sopp.
Det er vedtatt i borettslaget at alle balkonger skal rives og bygges opp på nytt.

Noe oppsvellet dørblad på ytterdøren.
Det trekker litt rundt ytterdøren.
En del merker på ytterdøren.

En del slitasje på gulvene, spesielt i stuen og gangen.

Opp til ca 30 mm skjevhet i gulvet i stue/kjøkken.

Et par fliser med sprekkdannelser på veggen på badet.
Noe riss i enkelte flisefuger.
Riss i taket.

Sprekk i benkeplaten på kjøkkenet.
Vasken er malt med bengalack og har begynte å skale av.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige
vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/
seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten gir derfor ikke tilstandsgrader på bygningens fellesdeler
som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Likevel vurderes bygningsdeler som har en særlig nær tilknytning til den aktuelle leiligheten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Bærekonstruksjon i stål.
Yttervegger av bindingsverk med utvendig trekledning.
Yttertak utformet som saltak.
Taket er tekket med betongstein.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Vinduer av 3-lags isolerglass.
Vinduene er utført med trekarmer.
Ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med stort glassfelt.
Fra stuen er det utgang til en balkong.
Rekkverk i tre med netting.
Terrassebord på gulvet.
Utvendig trappeadkomst til leilighetene i 2 og 3 etg.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med parket, laminat og fliser ytterst i gangen.
Flisene er malt.
Vegger med tapet og mdf.
Himlinger med slettmalte flater.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Innvendige hvite fyllingsdører.
Garderbobeskap på hovedsoverommet.

VÅTROM Gå til side

Bad fra bygget året.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med dusjkabinett, gulvstående wc, servantskap med påliggende glassvask, speil med lys og opplegg for vaskemaskin.
Nytt servantskap, speil og dusjkabinett i 2021.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på kjøkkenet og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slettemalte fronter.
Heltre benkeplate.
Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Fliser mellom over og underskap.
Frittstående kjøleskap.
Nyere benkeplate og vask.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon.
Ventiler i vinduene.
Leiligheten har sentralstøvsuger med et uttak.
Leiligheten har installert NIBE F 372
NIBE F372 er en komplett avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for oppvarming, varmtvann og ventilasjon. Den fungerer med et naturlig kuldemedium for et bærekraftig fotavtrykk på miljøet. Med innebygd varmtvannsbereder, elpatron, sirkulasjonspumpe, vifte og styringssystem, er den en pålitelig og økonomisk varmekilde.
Vannbåren gulvvarme i gangen og badet.
Smartteknologi gir deg full kontroll fra smarttelefonen eller nettbrettet, noe som gjør den til en viktig del av ditt tilkoblede hjem.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 20 og 16 amp.

Beskrivelse av eiendommen

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

Leiligheten har sprinkelanlegg.
Brannslange i underskapet på kjøkkenet.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.
Målingene ble utført i 2024.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

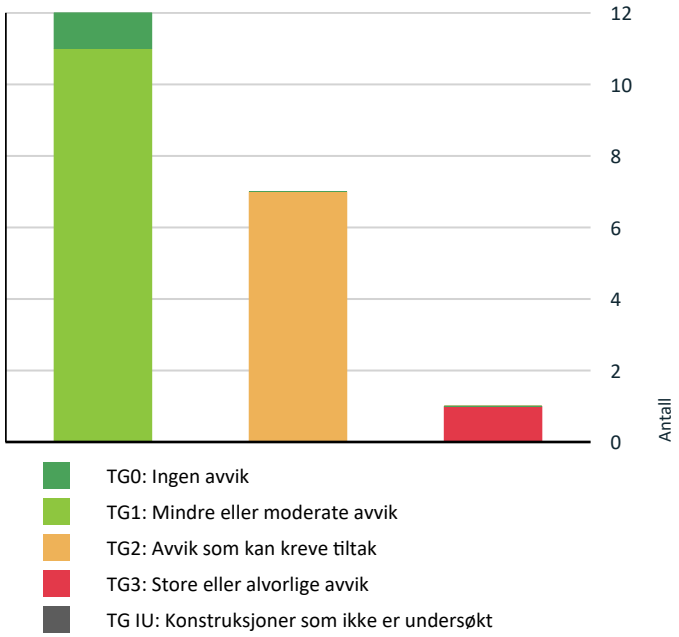
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

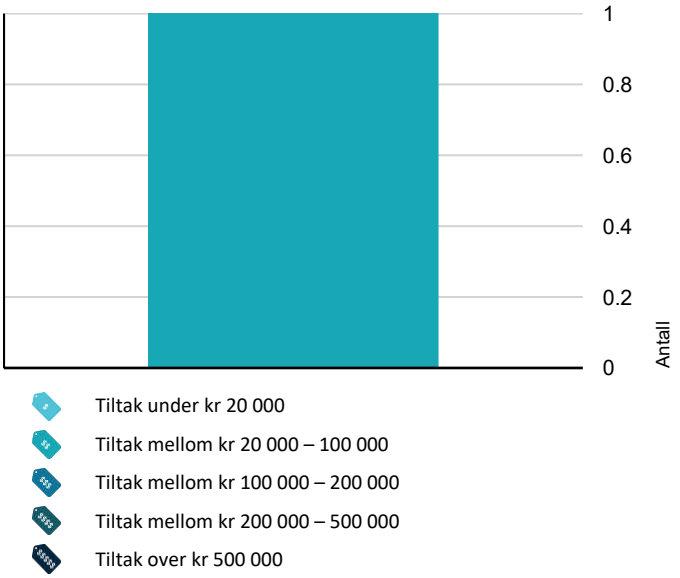
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.”

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Leiligheten 2 etg > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Noe etterslep på vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer av 3-lags isolerglass.
Vinduene er utført med trekarmer.



H-vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med stort glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er avvik:

Noe oppsvellet dørblad på ytterdøren.
Det trekker litt rundt ytterdøren.
En del merker på ytterdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vurdere tiltak.



Ytterdøren.



Oppsvellet dørblad i bunn på ytterdøren.



Noe utettheter i ytterdøren.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en balkong.
Rekkverk i tre med netting.
Terrassebord på gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Råte i terrassebordene.
Det er også dannet seg noe sopp.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det er vedtatt i borettslaget at alle balkonger skal rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i terrassegulvet.



Det har dannet seg noe sopp på terrasseguvlet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvene er belagt med parket, laminat og fliser ytterst i gangen.
Flisene er malt.
Vegger med tapet og mdf.
Himlinger med slettmalte flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

En del slitasje på gulvene, spesielt i stuen og gangen.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Skifte ut gulv med slitasje.


Laminatgulv fra 2021 på ene soverommet.


Slitasje på gulvet i stue/kjøkken.


Merker i gulvet i stuen

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Opp til ca 30 mm skjevhet i gulvet i stue/kjøkken.

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

Tilstandsrapport



Opp til ca 30 mm skjevhet i gulvet i stue/kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite fyllingsdører.



Nye dørblad i 2026.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderbobeskap på hovedsoverommet.

VÅTROM

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

Generell

Bad fra bygget året.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fuger.

Tilstandsrapport

Et par fliser med sprekkdannelser.
Noe riss i enkelte flisefuger.
Riss i taket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke behov for strakstiltak, men overvåke forholdet og se om det blir noen endringer.


Sprekk i veggflis mot gulvet.


Riss i taket.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.


Tilfredsstillende fall på gulvet.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett, gulvstående wc, servantskap med påliggende glassvask, speil med lys og opplegg for vaskemaskin.
Nytt servantskap, speil og dusjkabinett i 2021.



baderomsinnredning fra 2021



Kabinett på badet.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på kjøkkenet og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3



Ingen unormale forhold i veggen mellom kjøkkenet og badet.



Hullet er plombert etter kontroll.

KJØKKEN

LEILIGHETEN 2 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slettemalte fronter.
Heltre benkeplate.

Tilstandsrapport

Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Fliser mellom over og underskap.
Frittstående kjøleskap.
Nyere benkeplate og vask.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i benkeplaten.
Vasken er malt med bengalack og har begynte å skale av.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurder utskiftning av vask.



Malt kjøkkeninnredning.



Sprekk i benkeplaten.



Avskalinger i vasken

LEILIGHETEN 2 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



Rørskapet er plassert på tek-rommet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.
Ventiler i vinduene.

TG 1 Andre installasjoner

Leiligheten har sentralstøvsuger med et uttak.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har installert NIBE F 372
NIBE F372 er en komplett avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for oppvarming, varmtvann og ventilasjon. Den fungerer med et naturlig kuldemedium for et bærekraftig fotavtrykk på miljøet. Med innebygd varmtvannsbereder, elpatron, sirkulasjonspumpe, vifte og styringssystem, er den en pålitelig og økonomisk varmekilde.
Vannbåren gulvvarme i gangen og badet.
Smartteknologi gir deg full kontroll fra smarttelefonen eller nettbrettet, noe som gjør den til en viktig del av ditt tilkoblede hjem.



Ny varmepumpe 2026 i regi av borettslaget.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 20 og 16 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008 Nytt bygg

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Byttet og flyttet lampe på badet.
   Montering og tilkobling av speil på badet.
   Montert dimmer på badet.
   Arbeidet ble utført i 2025 av Moss Elektro as

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Leiligheten har sprinkelanlegg.
Brannslange i underskapet på kjøkkenet.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.
Målingene ble utført i 2024.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

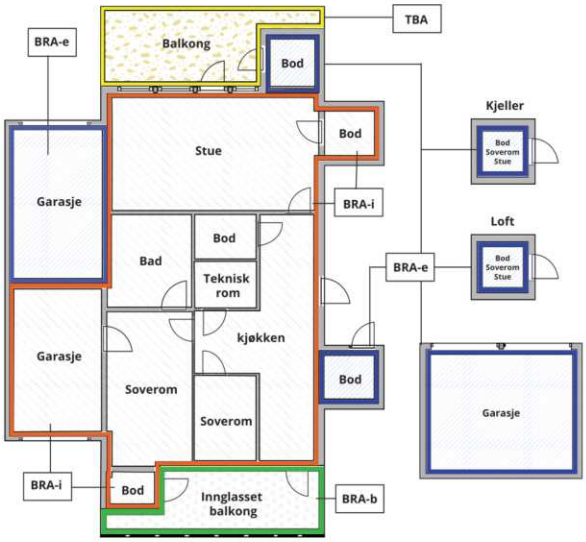
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leiligheten 2 etg	65			65	2
Bod		5		5	
SUM	**65**	**5**			**2**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Leiligheten 2 etg	Gang, soverom, soverom 2, teknisk rom, bad, stue/kjøkken		
Bod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Noe arbeid på det elektriske-anlegget.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	63	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Karina Haukeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	2758		0	3122 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øisteins gate 2D

Hjemmelshaver
Jeløy Moss Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/JELØY MOSS BORETTSLAG	992484535		Vansjø Boligbyggelag	Haukeland Karina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
16	1 362 643 *31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet sentralt beliggende på Jeløy i Moss kommune.
Leiligheten ligger i et område med blandet bolig og næringsbebyggelse.
Jeløy har et stort utvalg av rekreasjonsmuligheter som galleri F 15 og flere strender samt turstier.
Det er gangavstand til Moss sentrum med alle sine fasiliteter.
Godt utgangspunkt for pendlere med kort gangvei til jernbane og ferge.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på 3122m2.
Tomten er opparbeidet med asfalterte gangveier, liten lekeplass med sandkasse og stativer samt noe beplantning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av blokkbebyggelse på 3 etasjer.
Den aktuelle leiligheten ligger i 2 etg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82399234	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.02.2026	Det har tidligere vært forekomst av skjeggkre i 2021. Hele borettslaget ble sanert og det er ikke oppdaget skjeggkre siden.	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Tidligere takst			Gjennomgått		Nei
Radonmålinger			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FH5633

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116260018

Selger 1 navn
Karina Haukeland

Gateadresse
Øisteins gate 2D

Poststed	Postnr
MOSS	1511

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Klp

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg vet om 2 sprekker i flisene på badet. De har vært helt like fra 2019 og til nå.

Document reference: 116260018

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Arbeid utført av en bekjent som er rørlegger i 2021.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ 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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av NIBE varmepumpe (som også er varmtvannsbereder) i regi av borettslaget.

Arbeid utført av: Østfold Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmannen målte på befaring 20.02.26: 3 cm helling fra kjøkken til stuevindu.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var skjeggkre i 2021. Hele borettslaget ble sanert. Har ikke sett noe etter dette.

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: Bytte av sentralvarme (NIBE varmepumpe)

Arbeid utført av: Østfold Rør

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: Årlige/jevnlige kontroller av brannsikkerhet, ventilasjon og varmepumpe/varmtvannsbereder.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leier ladeboks av Elaway.

Document reference: 116260018

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det søkes og arbeides i skrivende stund med planlegging av utskiftning av samtlige balkonger og alle råtne limtrebjelker i bærekonstruksjon/trappeoppganer. Dette er finansiert ved økt fellesgjeld. Arbeidet ledes av USBL Bygg, som har prosjektet ute på anbud.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling i 205

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: Under 100

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er gjort vurderinger av tilstanden til bærekonstruksjon/inngangspartier i forbindelse med oppgradering. Det er konkludert med at alle balkongene må rives fordi det er mye råte.

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

Beskrivelse: Vi har nylig økt fellesgjelden med ca 350.000kr per enhet, pga nødvendig vedlikehold som skal skje nærmeste tiden, samt varmepumper som nettopp er byttet. Felleskostnadene økte imidlertid ikke av denne økte fellesgjelden. Vi løste det heller ved å utvide nedbetalingstid på dagens lån.

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

Document reference: 116260018

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260018

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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: 116260018

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karina Haukeland	90bc7f675ebe1e85daeea0635e1c9ad69b0e4a84	21.02.2026 12:39:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116260018

- 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

Eiendomsmegler Moss

21/1-26

AD. DERES REF: 116260018 - SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.:**16** i borettslaget **Jeløy Moss** tilknyttet leilighet: **Øisteins gate 2 D**
Andelseier(e): **Karina Haukeland.**
Borettslagets organisasjonsnummer:**992 484 535**.
Byggeår: **2008**. Gnr:**1**. Bnr:**2758** i Moss kommune

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

Panteheftelser etc.
Når det gjelder evt. panteheftelser, borettslagets pant og prioritet for denne henvises slike forespørsler til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag, 5788 Kinsarvik. Tlf: 32 11 88 00. Faks: 32 11 86 02, e-post: tinglysning@statkart.no, Internett: www.tinglysing.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 borettinnskuddslånene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:82399234 .**

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 2.155,-, utgifter kr 44.993,- og annen formue: kr 0,-. Gjeld pr d.d. er på kr 1.362.643,-. Opprinnelig innskudd kr: 327.000,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr *23/1 kr 50.417.788,-.*

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 **12.792,-**.

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.: 4,3 %**.** Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 6.623,-,hvorav renter utgjør kr.3.430,- og avdrag utgjør kr.3.192,-.
Lånets løpetid: **2043**.
Lånenr. 11502309 10. Bankforbindelse: Den Norske Stats Husbank
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:
☒Annuitetslån
☐Serielån

Rente Pt.: 5,15 %**.** Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 2.246,-, hvorav renter utgjør kr.1.740,- og avdrag utgjør kr.506,-.
Lånets løpetid: **2055**.
Lånenr. 15161541238. Bankforbindelse: DnB
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Borettslaget har vedtektsfestet IN- ordning. Forretningsfører opplyser om at IN-ordning aldri har vært ikraftsatt. Det er aldri inngått avtaler mellom borettslaget, långiver og forretningsfører. Dette til orientering.

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

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

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

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

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

Lov om Borettslag, vedtekter og ordensregler.
Det kan opplyses at det i tilknyttede borettslag er boplikt for alle andelseiere.
Borettslagsloven §5-2 sier «Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel» Unntak er ved arv.
Ved utleie av bolig i tilknyttet borettslag er hovedregelen at boligen ikke kan leies ut før andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Styret skal alltid godkjenne utleie.
For nærmere regler om utleie se borettslagets vedtekter, og som vedlegges.
Det vises også til borettslagets ordensregler om husdyrhold, og som vedlegges.

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.
Borettslagets styreleder er for tiden Karina Haukeland.
Epost styret: jeloymoss.brl@mittvbbl.no

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

Medlemskap i Vansjø Boligbyggelag.

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

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

VEDTEKTER

for Jeløy Moss Borettslag, org. nr. 992 484 535

vedtatt på stiftelsesmøtet 25.03.2008. Revidert på ekstra-ordinær generalforsamling 29.01.09, ordinær generalforsamling 13. april 2010, 20. mars 2012 og 03. april 2013. 16.03.2022

1. Innledende bestemmelse

1-1 Formål.
Jeløy Moss borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytnings-forhold.
Borettslaget ligger i Moss Kommune og har forretningskontor i Moss Kommune.
(2) Borettslagets forretningsfører er Vansjø Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere.

2-1 Andeler og andelseiere.
(1) Andelen skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andels-eiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Utbygger skal ha rett til å eie alle andeler inntil de blir solgt.

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

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

2-2 Sameie i andel.
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Borett, bruksoverlating, bruksrett.

3-1 **Boretten.**
(1)Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3)Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene

må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det er forbud mot utekatter.

3-2 Bruksoverlating.

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
  Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

3-3 Bruksrett.

Lekeplass.
Kvartalslekeplassen er beregnet for aktiviteter som badminton og volleyball. Kvartalslekeplassen egner seg **ikke** for fotball og tennisaktiviteter og dette tillates derfor ikke.

4. Garasje og parkering

- Beboere skal selv sørge for orden og renhold på sin tildelte garasjeplass.

- Beboer som ved uhell påfører skade på anlegg eller biler skal umiddelbart varsle styret og bileier.

- Garasjeplassene og parkeringsområder må ikke brukes slik at det er til hinder for ferdsel eller sjenanse for naboene. Det er ikke tillat å oppbevare unødvendig utstyr/ eiendeler og som er brannpåvirkende material som trevirke, maling elektriske artikler o.l. Det er ikke tillat å plassere gjenstander utenfor tildelte garasjeplass.

- Det er ikke tillat å bruke garasjeplassen til oppbevaring av utrangerte og oppussing/verkstedobjekter.

- Det er ikke tillat med utleie av parkeringsplass utenom borettslagets beboere.

- Lading av elbiler skal kun benyttes av ladere fra borettslagets operatør. Dagens operatør er Elaway
Hver enkelt som skal lade bil, har ansvar å kontakte operatør for montering av lader. Det er ikke tillatt å montere lader på eget initiativ.

5. Vedlikehold.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skade-dyr.

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

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

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

(8) Utbygging - forlengelse av veranda med max 260 cm. god-kjennes. Det forutsettes nødvendig kommunal godkjennelse, utføres fagmessig av byggmester og for andelseiers regning. Fremtidig vedlikehold av tilleggsveranda er andelseiers ansvar. Andel nr. 36.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse.

6-1 Mislighold.
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg omsalg.
(1)Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettlaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse.
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet.

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds skriftlig varsel. Da borettslaget er tilknyttet IN-ordning (individduell nedbetaling av fellesgjeld) kan kapitaldelen av felleskostnadene, renter og avdrag, endres med omgående varsel i h.h.t. melding fra borettslagets långiver.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet.
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Fellesgjeld.
Borettslaget har tilrettelagt for individuell innbetaling av fellesgjeld.

8. Styret og dets vedtak.

8-1 Styret.
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver.
(1)Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak.
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt.
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen.

9-1 Myndighet.
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling.
(1)Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2)Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller nå revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling.
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst 3 dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslovens eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll.
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt.
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen.
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet.
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt.
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern.
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendring og forholdet til borettsloven.

11-1 Vedtektsendringer.
Endring i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene.
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

i

Jeløy Moss Borettslag

Torsdag 08.05.2025

Klokken: 17:30

Sted: Varnaveien 34, 1523 Moss - Vbbls kontorer

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Jeløy Moss Borettslag

Dato: Torsdag 08.05.2025
Klokken: 17:30
Sted: Varnaveien 34, 1523 Moss - Vbbls kontorer

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for 1 år - suppleringsvalg
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2024 er: styreleder Andreas Walstad Kleven, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 2 år. og Styremedlem Yuri Sotomayor, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 2 år.

5.1 Valg av styreleder for 1 år - suppleringsvalg

Nåværende styreleder Andreas Walstad Kleven har flyttet fra borettslaget og ønsker av den grunn trekke seg fra sitt styreverv som styreleder. Det må derfor foretas et suppleringsvalg som styreleder for 1 år, frem til generalforsamling 2026.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Fullmakt

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

Moss, 23.04.2025

Jeløy Moss Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Jeløy Moss Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Andreas Walstad Kleven, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Anne Britt Vrålstad, Valgt fra 01.06.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Yuri Sotomayor, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Patrick Veslehaug Skou, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Håvard Tolås Trondsen, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 1år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt onsdag 15.05.2024.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende

Styremedlem, Anne Britt Vrålstad

Varamedlem, Patrick Veslehaug Skou

Varamedlem , Håvard Tolås Trondsen

Andre komiteer

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024:1

Antall behandlede saker i perioden: 19

Andre møter som er avholdt

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 37 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 992484535, og ligger i Moss kommune.

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

Jeløy Moss Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Jeløy Moss Borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Jeløy Moss Borettslag i 2024: 0

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

Antall andre personer i Jeløy Moss Borettslag som har mottatt lønn i 2024: 0

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 15.05.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Samarbeid og møte med Vansjø boligbyggelag vedørende terrasser/ balkonger og IN ordning.
- Radon måling i leilighet 1 og 2 etg
- Norsk brannvern kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Svart på diverse eposter og telefoner fra beboere
- Innhentet tilbud fra malerfirma
- Fått tilbud om utvending vask og maling. fra malerfirma Drillestad As
- Innhenting av tilbud om nytt låsesystem for uteporter.
- Bytte av garasjedør og utbedring av dobbelport ved 2G
- Vanning og innkjøp av planter
- satt opp julepynt garasje og trappoppganger og satt opp flagg på 17 mai
- Rydding av uteboder og fellesareal
- Utdeling av informasjon i postkasser
- Tilsyn ved kameraer ved lovbrudd og anmeldt til politi
- Bestilling av container.
- innhenting av tilbud utelamper/trappoppgang.
- behandlet søknader for utleie og dyrehold.

Siden generalforsamlingen onsdag 15.05.2024 har Jeløy Moss Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Dugnad
- Moss hus og hage har vedlikeholdt felles areal
- Jevnlig kontroll utført av Pelias (skadedyrkontroll)

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Jeløy Moss Borettslag i 2025:

- Vedlikehold av terrasser og balkonger
- utbedre nytt låsesystem uteporter

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Jeløy Moss Borettslag i 2025:

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- Norsk brannvern

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:

- Styret har brukt økonomien forsvarlig i henhold til det som har vært mest nødvendig å vedlikeholde. Her har styret tatt mye initiativ og beboere har utført gjøremål for å spare kostnader

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

- Styret har forsøkt å holde budsjettet for 2024 , med å utføre ndøvendig vedlikehold. Merk at uforutsigbare utgifter kan forekomme

Styret i Jeløy Moss Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Jeløy Moss Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		5 273 952	4 585 776	5 273 765	5 379 240
Andre driftsinntekter	1	356 648	331 406	345 676	328 957
SUM INNTEKTER		**5 630 600**	**4 917 182**	**5 619 441**	**5 708 197**
KOSTNADER					
Styrehonorar		50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift		7 050	7 050	7 050	7 050
Strøm		53 255	29 863	30 800	52 215
Vedlikehold bygg		224 887	642 817	400 000	250 000
Vedlikehold VVS		111 937	165 576	30 000	330 000
Vedlikehold elektro		0	32 600	35 000	25 000
Vedlikehold utvendig anlegg		38 855	33 419	40 000	50 000
Vedlikehold garasje		0	0	20 000	20 000
Leie vaktmester		128 477	163 104	140 000	140 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		23 515	8 681	0	22 000
Revisjonshonorar	0	12 500	13 500	16 000	13 000
Forretningsførerhonorar		122 250	116 430	122 248	127 137
Andre konsulenttjenester		0	65 204	0	0
Årsavgift TV/Internett		237 675	223 245	240 560	243 140
Forsikringer		164 256	150 879	149 000	200 670
Kommunale avgifter		542 444	443 901	543 100	625 567
Andre driftskostnader		18 395	17 900	49 957	49 172
SUM KOSTNADER		**1 735 496**	**2 164 168**	**1 873 715**	**2 204 951**
DRIFTSRESULTAT		**3 895 104**	**2 753 014**	**3 745 726**	**3 503 246**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		61 941	45 371	37 559	45 803
Rentekostnader		1 761 938	1 250 961	1 609 100	1 413 542
Utbytte Gjensidige		13 015	10 981	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-1 686 982**	**-1 194 610**	**-1 571 541**	**-1 367 739**
ÅRSRESULTAT		**2 208 123**	**1 558 405**	**2 174 185**	**2 135 507**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		2 208 123	1 558 405	2 174 185	2 135 507
SUM OVERFØRINGER		**2 208 123**	**1 558 405**	**2 174 185**	**2 135 507**

BALANSE 2024 Jeløy Moss Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	3	68 460 000	68 460 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**68 460 000**	**68 460 000**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		47 431	60 461
Andre restanser		1 206	1 815
Andre fordringer		279 535	304 032
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		968 117	2 456 211
SUM OMLØPSMIDLER		**1 296 289**	**2 822 519**
SUM EIENDELER		**69 756 289**	**71 282 519**

BALANSE 2024 Jeløy Moss Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		185 000	185 000
Annen egenkapital		16 324 956	16 324 956
Årets resultat		2 208 123	0
SUM EGENKAPITAL		**18 718 078**	**16 509 956**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	37 097 028	39 034 677
Borettsinnskudd	2	13 690 000	13 690 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**50 787 028**	**52 724 677**
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		560	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 551	13 998
Leverandørgjeld		235 669	2 033 486
Annen kortsiktig gjeld		402	402
SUM KORTSIKTIG GJELD		**251 182**	**2 047 886**
SUM GJELD		**51 038 210**	**54 772 564**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**69 756 289**	**71 282 519**
Pantestillelser		**50 787 028**	**52 724 677**

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Andreas Wålstad Kleven Styreleder	Yuri Pavel Sotomayor Ipaz Styremedlem	Anne Britt Vrålstad Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.
I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**774 633**	**1 264 745**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 208 123	1 558 405
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 937 649	-2 048 517
B. Årets endring disponible midler	**270 474**	**-490 112**
C. Disponible midler UB	**1 045 107**	**774 633**

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.
I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.
Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.
Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre drifts inntekter

	2024	2023
3252 OPPGRADERING AV TV ANLEGG	178 488	161 172
3285 EL-BIL LADING	23 540	3 122
3602 INNKREVD EIENDOMSSKATT	154 620	167 112
Sum	**-356 648**	**-331 406**

Note 2 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSINNSKUDD	13 690 000	13 690 000
Sum	**-13 690 000**	**-13 690 000**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

.

Anskaffet år:	
Kostpris 2008	68 460 000
Bokført verdi pr. 31.12	**68 460 000**

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

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	**Den Norske Stats Husbank**
Lånenummer:	**11502309 10**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	4.705 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	54 770 000
Lånesaldo 01.01:	39 034 677
Avdrag i perioden:	1 937 649
Lånesaldo 31.12:	**37 097 028**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11502309 10	37	1 002 622	37 097 014

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

Resultat og balanse med noter for Jeløy Moss Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jeløy Moss Borettslag

Styreleder	Andreas Walstad Kleven (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Anne Britt Vrålstad (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Yuri Pavel Sotomayor Ipaz (sign.)	10.04.2025

Til generalforsamlingen i Jeløy Moss Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jeløy Moss 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 rettvisende 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 rettvisende 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, 23. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-04-23 13:29

This document package contains:

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

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

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Torsdag 08.05.2025.

Moss, den _____

_____
(andelseiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Jeløy Moss Borettslag torsdag 08.05.2025 kl. 17:30 - Varnaveien 34, 1523 Moss - Vbbls kontorer.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 10 Fremlagte og godkjente fullmakter: 6

Totalt antall stemmeberettigede: 16. Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Elise Kubberød

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

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

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2024 er kr:50.000,-Styret foretar selv intern fordeling.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 1 år - suppleringsvalg

Det ble foreslått 2 kandidater; Karina Haukeland og Elyas Mohammed. Det ble foretatt valg mellom kandidatene.

Vedtak:
Valgt ble: Karina Haukeland

Styrets E-post: **jeloymoss.brl@mittvbbl.no**

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Det ble foreslått 2 kandidater: Håvard Tolås Trondsen og Elyas Mohammed

Vedtak:
Valgt ble:Håvard Tolås Trondsen

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Kristian Krugerud og Andreas Walstad Kleven.

Beate Kildahl
Møteleder/sekretær

Elise Kubberød
Protokollvitne

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Jeløy Moss Borettslag torsdag 18.09.2025 kl. 17:30 - Varnaveien 34, 1523 Moss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 8

Fremlagte og godkjente fullmakter: 4

Totalt antall stemmeberettigede:12

Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Karina Haukeland

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Bytte av forretningsfører

Bakgrunn: Styret har innhentet tilbud fra flere aktører for å vurdere om dagens ordning med forretningsførsel er den mest hensiktsmessige for borettslaget. Oppfølgingen av den økonomiske delen har vært tilfredsstillende, men styret har erfart at oppfølgingen av vedlikehold ikke har vært tilstrekkelig. I denne prosessen har styret mottatt et tilbud fra Usbl som innebærer:

Bedre økonomiske vilkår enn dagens avtale, Forsterket oppfølging av vedlikehold og større prosjekter og Etablering, bistand og systemer for vedlikeholdsplan og HMS rapportering uten ekstra kostnad. Styret vurderer at disse forholdene samlet sett gir borettslaget en merverdi både økonomisk og administrativt.

Vurdering: Et bytte av forretningsfører vil innebære en overgangsperiode, men styret vurderer at fordelene på sikt overstiger eventuelle ulemper knyttet til endring. Bedre oppfølging av vedlikehold og HMS anses som særlig viktig for å sikre eiendommens verdi og driftssikkerhet i årene fremover.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å bytte forretningsfører fra Vansjø Boligbyggelag til Usbl med virkning fra 01.04.26.Generalforsamlingen tar styrets innstilling til orientering og støtter styrets beslutning om å inngå avtale med Usbl som ny forretningsfører. - Mvh styret i Jeløy Moss borettslag

Vedtak:

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

2.2 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall

Dersom det fattes vedtak i sak 2.1 om å bytte forretningsfører til Usbl må borettslagets vedtekter pkt. 1,1-2 (2) endres.

Følgende står i dag;

> *1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold. Borettslaget ligger i Moss Kommune og har forretningskontor i Moss Kommune.*
>
> *(2) Borettslagets forretningsfører er Vansjø Boligbyggelag.*
>
> *Dersom Vbbl utgår som forretningsfører foreslås følgende endringer : setninger som er markert med gult utgår fom 1/4-2026.*

Vedtak:

Foreslåtte vedtektsendringer ble enstemmig vedtatt. Gjelder fom 1/4-2026.

Beate Kildahl
Møteleder/sekretær

Karina Haukeland
Protokollvitne

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Jeløy Moss Borettslag onsdag 19.11.2025 kl. 17:00 - Varnaveien 34, 1523 Moss - Vbbl sine lokaler/kontor.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 8

Fremlagte og godkjente fullmakter: 5

Totalt antall stemmeberettigede: 13

Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kristian Krugerud

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Valg av ny revisor for Jeløy Moss Borettslag

Vedtak:

Revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, som skal endre navn til Tell Norge AS, velges som ny revisor for Jeløy Moss Borettslag. Enstemmig vedtatt.

2.2 Låneopptak i forbindelse med vedlikehold og modernisering prosjekter - vedtas med 2/3 flertall

Styret har fått utarbeidet en plan for nødvendig vedlikehold og modernisering av borettslaget. Arbeidene omfatter blant annet:

- utbedring og oppgradering av balkonger og terrasser
- maling av fasade
- utskifting av resterende varmtvannsberedere (NIBE)

Tiltakene er vurdert som nødvendige for å opprettholde eiendommens verdi, sikre byggets tekniske levetid og redusere risiko for fremtidige skader.

Finansiering: For å dekke kostnadene til prosjektet foreslår styret at borettslaget tar opp lån hos DNB Bank ASA. Lånet vil dekke entreprisekostnader, prosjektering, eventuelle uforutsette utgifter og tilhørende gebyrer. Styret estimerer at de faktiske kostnadene vil bli lavere enn det totale låneopptaket. Eventuelt restbeløp vil bli tilbakebetalt til banken når prosjektet er avsluttet og endelig oppgjør foreligger. Låneramme: Det foreslås en samlet låneramme på inntil 15 000 000 kroner, med løpetid på inntil 30 år. Styret har utvidet løpetiden på lån i Husbanken med 5 år, dette medfører at styret tilstreber seg så langt det er mulig å holde felleskostnadene for 2026 på et tilsvarende nivå som pr. dags dato.

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styret gis fullmakt til å:

1. Oppta lån hos DNB Bank ASA med en samlet ramme på inntil 15 000 000 kroner til finansiering av vedlikeholds- og moderniseringsprosjektet.
2. Signere nødvendige lånedokumenter og avtaler med banken på vegne av borettslaget.
3. Inngå avtaler med leverandører, entreprenører og rådgivere i tråd med prosjektets omfang og budsjett.
4. Foreta eventuelle justeringer i lånebeløpet dersom det viser seg nødvendig for å dekke uforutsette kostnader, innenfor rammen av vedtaket.

Vedtak:

Det kom et utsettelsesforslag fra salen om å utsette saken, dette ble stemt over. 1 stemte for. Forslag falt.

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt med 12 stemmer for, 1 stemme imot. Forslaget oppnådde 2/3 flertall.

Beate Kildahl
Møteleder/sekretær

Kristian Krugerud
Protokollvitne

Ordensregler
for Jeløy Moss borettslag tilknyttet Vansjø Boligbyggelag pr. 21.03.22.

1. Målsetting:
Husordensreglene er til for å sikre hver enkelt beboer, trivsel, ro og orden i hjemmet og i bomiljø.

2. Generelle bestemmelser.
2.1 Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er anvarlig for at reglene overholdes av beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets fellesarealer.
2.2 Foreldre plikter å føre tilsyn med sine barn, slik at deres barn ikke skader eiendeler som tilhører borettslaget, andelseiere, eller beboere.
2.3 Lek skal ikke forekomme på en slik måte eller på et sted, at det kan føre til at skader oppstår eller at beboere blir sjenert. Det er foreldrenes ansvar at barn følger gjeldende regler og foreldre er ansvarlige for å rydder opp etter sine barn på borettslagets område, dette gjelder søppel, leker/sykler og annet.
2.4 Henvendelser til styret, angående husordensregler eller brudd på disse, må skje skriftlig og legges i styrets postkasse. Eventuelle uoverenstemmelser bør først være forsøkt løst internt, mellom de berørte partene.
2.5 Vaktmester har fullmakt til å påse at husordensregler overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
2.6 Gjentatte overtredelser av husordensreglene kan gi styret rett til å få vedkommende fjernet som beboer, ref. punkt 5 om «Pålegg om salg og fravikelse» i Borettslagets vedtekter.

3. Ro og orden.
3.1 Alle beboere skal i gjensidig forståelse og interesse, holde ro og orden i og omkring husene.
3.2 Alle beboere skal holde det ryddig og rent, både på balkongen som er ut mot gaten og på terrassen som er inn mot gården.
3.3 Balkongen og terrassen skal **ikke** benyttes som lagringsplass og søppel skal ikke plasseres på balkong eller terrasse.
3.4 Det skal være ro i leilighetene og rundt husene, mellom kl. 23.00 – kl. 06.00, på hverdager og mellom kl. 24.00 – kl. 08.00 i helger.
3.5 Det skal vises hensyn ved bruk av musikkanlegg, radio og TV og musikkinstrumenter, spesielt på kveldstid.
3.6 Dører skal ikke smelles, men lukkes forsiktig igjen.
3.7 Beboere som av rimelige grunner, i en viss periode forsaker støy, skal opplyse alle sine naboer om dette og om hvor lang tid dette vil vare. Det skal ikke arbeides med støyende arbeid som boring, hamring og spikring før kl 11.00 på søndager og helligdager, og arbeidene skal være avsluttet innen klokken 21.00 på kveldstid alle dager.
3.8 Felles trapper og alle passasjer skal holdes åpne, ryddige og fri for leker, sykler, barnevogner og annet. Dette er meget viktig, da dette er rømningsveier ved eventuelt en brann.
3.9 Det er ikke tillatt å henge ut, riste, lufte eller banke tøy, sengetøy, tepper og lignende ut fra balkong, terrasse eller vindu.
3.10 Det er ikke tillatt med fastmontert tørkestativ ute. Klær som tørkes ute, skal ikke være synlig over rekkverket på terrassen.
3.11 Det er ikke tillatt å grille på terrasser/balkonger eller andre områder med tregulv. Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes på terrasser hvor dekket er betong. Utover dette kan det grilles på kvartalslekeplassen/ballplassen.

4 Husdyr
4.1 Borettslaget har forbud mot dyrehold.
4.2 Det er anledning for beboere å søke om å ha hund.
Ved godkjenning fra styret forutsettes det at det inngås en avtale mellom borettslaget og hundeeier. En eventuell tillatelse kan tilbakekalles dersom hunden er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medfører ulemper for borettslaget.
4.3 Det gis ikke tillatelse til å ha "utekatt"
4.4 Eventuelle andre dyr som beboere ønsker å ha **utenfor** leiligheten, skal det alltid søkes styret om.
4.5 Hunder må ikke luftes på eller ved lekeplassen eller ballplassen.

5. Avfall.
5.1 Husholdningsavfall skal kun kastes i avfallskonteinerne. Det er ikke lov til å kaste søppel noe annet sted i sameiets fellesarealer.
5.2 Søppel skal sorteres i kategoriene, glass/metall , papir, plast og restavfall.
5.3 Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og/eller lett knuselig avfall i konteinere. Spesialavfall deponeres på godkjente kommunale mottak for dette. Større gjenstander er beboere selv ansvarlig for å fjerne.

6. Leiligheten.
6.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt og bruk av leiligheten er fastslått i borettslagets vedtekter. I tillegg til leiligheten gjelder vedlikeholdsplikten for balkong, samt terrassen ved inngangspartiet, som er en del av fellesarealet.
6.2 Det er ikke lov å sette opp markiser før man har søkt styret om dette.
6.3 Ved oppsetting av skillevegger, porter og lignende på terrasse/veranda , må det gjøres etter den standard som styret har vedtatt. Dekkplater på balkong må være enten hvit eller gjennomsiktig plexiglass. Skillevegger og plexiglass på terrassen ved inngangsparti, skal være slik det er utført ved leilighet Øisteinsgate 2D – H0101.
6.4 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av andelens røykvarsler og brannslukningsutstyr. Hver annen måned skal andelseier kontrollere at batteriet i røykvarsler virker, hvis ikke skal batterier byttes. Er røykvarsler defekt, skal det umiddelbart meldes fra til borettslagets styre. Det samme gjelder for brannslanger som er montert i alle leiligheter, denne skal kontrolleres hver annen måned. Det skal kontrolleres at den er tilkoblet vannkran, at det ikke er hull i slangen og at den fungerer. Hvis det er noe feil, meld omgående fra til styret. **Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av brannvernutstyr**.
6.5 Ved innvendig ombygging av leiligheten skal det alltid meldes fra til styret før igangsettelse av arbeidet. Ved ikke forhåndsmeldte endringer som går utover byggets bærende konstruksjon eller svekker lydisolasjonen, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
6.6 Blomsterkasser må ikke henges eller monteres på utsiden av balkongen eller terrassen.

7. Fellesarealer og fasade.
7.1 På kvartalslekeplassen er det kun følgende ballaktiviteter som er tillatt: Badminton og volleyball. Brukere av plassen skal alltid ryddes etter bruk.
7.2 Påbygning eller fasadeendring er ikke tillatt. Uten godkjenning av generalforsamling og eventuelt kommunen.
7.2 Påbygning eller fasadeendring er ikke tillatt. Uten godkjenning av generalforsamling og eventuelt kommunen.

7.3 Parabol: Det skal alltid søke borettslagets styret om godkjenning før parabolantenne settes opp. Parabolantennen skal ikke være til sjenanse for naboer og skal ha en maks diameter på 60 cm. Den skal stå på verandagulv og den skal ikke være synlig over rekkverket eller på veranda. Det er ikke lov å montere parabol på tak, yttervegg, utenfor verandaen eller på rekkverk, den kan heller ikke settes opp på steder som kan ansees som fellesområder. All gjennomføring av kabler i vegg skal være difusjonstette og være malt i husets farge, det er ikke lov å ha kabelen "hengende" gjennom vinduet. Arbeidet i forbindelse med oppsetting av parabol, skal være av god håndverksmessig standard.

8. Garasje og parkering

8.1 Beboere skal selv sørge for orden og renhold på sin tildelte garasjeplass.

8.2 Beboer som ved uhell påfører skade på anlegg eller biler skal umiddelbart varsle styret og bileier.

8.3 Garasjeplassene og parkeringsområder må ikke brukes slik at det er til hinder for ferdsel eller sjenanse for naboene. Det er ikke tillat å oppbevare unødvendig utstyr/ eiendeler og som er brannpåvirkende material som trevirke, maling elektriske artikler o.l. Det er ikke tillat å plassere gjenstander utenfor tildelte garasjeplass.

8.4 Det er ikke tillat å bruke garasjeplassen til oppbevaring av utrangerte og oppussing/verkstedobjekter.

8.5 Det er ikke tillat med utleie av parkeringsplass utenom borettslagets beboere.

8.6 Lading av elbiler skal kun benyttes av ladere fra borettslagets operatør. Dagens operatør er Elaway
Hver enkelt som skal lade bil, har ansvar å kontakte operatør for montering av lader. Det er ikke tillatt å montere lader på eget initiativ.

8.7 Garasjen skal holdes ryddig, det skal ikke oppbevares møbler der. Parkeringsplassene egner seg ikke til annet enn kun biler.
8.8 Det er ikke lov å parkere bil mellom husene ved søppelkasser. Skiltet med innkjøring forbudt må respekteres. Mellompasasjen kan benyttes kun ved av-og pålessing i max 30.min.
8.9 Garasjeporten og døra skal til enhver tid være lukket og låst.
8.10 Garasjeportåpnere skal ikke ligge i bilene. Tap av garasjeportåpner må straks rapporteres til styret.

9. Skader.
9.1 Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon må ikke foretas.
9.2 Den enkelte andelseier står ansvarlig for enhver skade som han/hun, medlemmer i dens husstand eller gjester, påfører borettslagets eiendom. Dette gjelder også skader som er forårsaket på grunn av manglende vedlikehold.
9.3 Skader skal straks meldes fra til borettslagets styre.

10. Eierskifte og utleie.
10.1 Eierskifte og utleie er regulert av borettslagets vedtekter. Punkt 2-3 regulerer eierskifte og punkt 3-2 regulerer utleie.
10.2 Andelseier har rett til å overdra sin andel, men ny eier må godkjennes av styret i borettslaget. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
10.3 Punkt 3-2-2 må oppfylles for at styret kan godkjenne bruksoverlating og dokumentasjon på dette må sendes som vedlegg til søknad om godkjenning.
10.4 Overlating av bruken , reduserer ikke andelseiers plikter ovenfor borettslaget. Det er andelseiers ansvar at bruker forholder seg til husordensregler.
10.5 Bruksoverlating som ikke er i henhold til vedtekter utgjør mislighold.

Moss kommune

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Mottatte signerte og kontrollerte kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen, jfr. Plan- og bygningslovens §99, journalført 28.04.2008.

Sak nr. : **BS2007 / 2271**
2A, 2B-D, 2E-H

Eiendom : **Øisteins gate 2 - Gnr. 1 / Bnr. 2758**

Tiltakets art : **Nybygg boligblokker**

Antall boenheter : **37 stk.**

Tiltakshaver : **Perspektiv Bygg AS, Postboks 1113, 1510 Moss**

Kontrollansvar : **Nipas AS, Postboks 32, 1664 Rolvsøy**
Storm VVS, 1524 Moss
Ingar Langsholdt AS, Albert Moeskausvei 68, 1711 Sarpsborg

Nedenforstående arbeider er ikke ferdigstilt eller forskriftsmessig stand:

1. **Utomhusarbeidene er ikke ferdigstilt**

Nevnte mangler og eventuelle andre som ikke fremgår av listen og arbeider som ikke er forskriftsmessig, må fullføres / utbedres snarest og før ferdigattest kan gis.

Moss, 05.05.2008

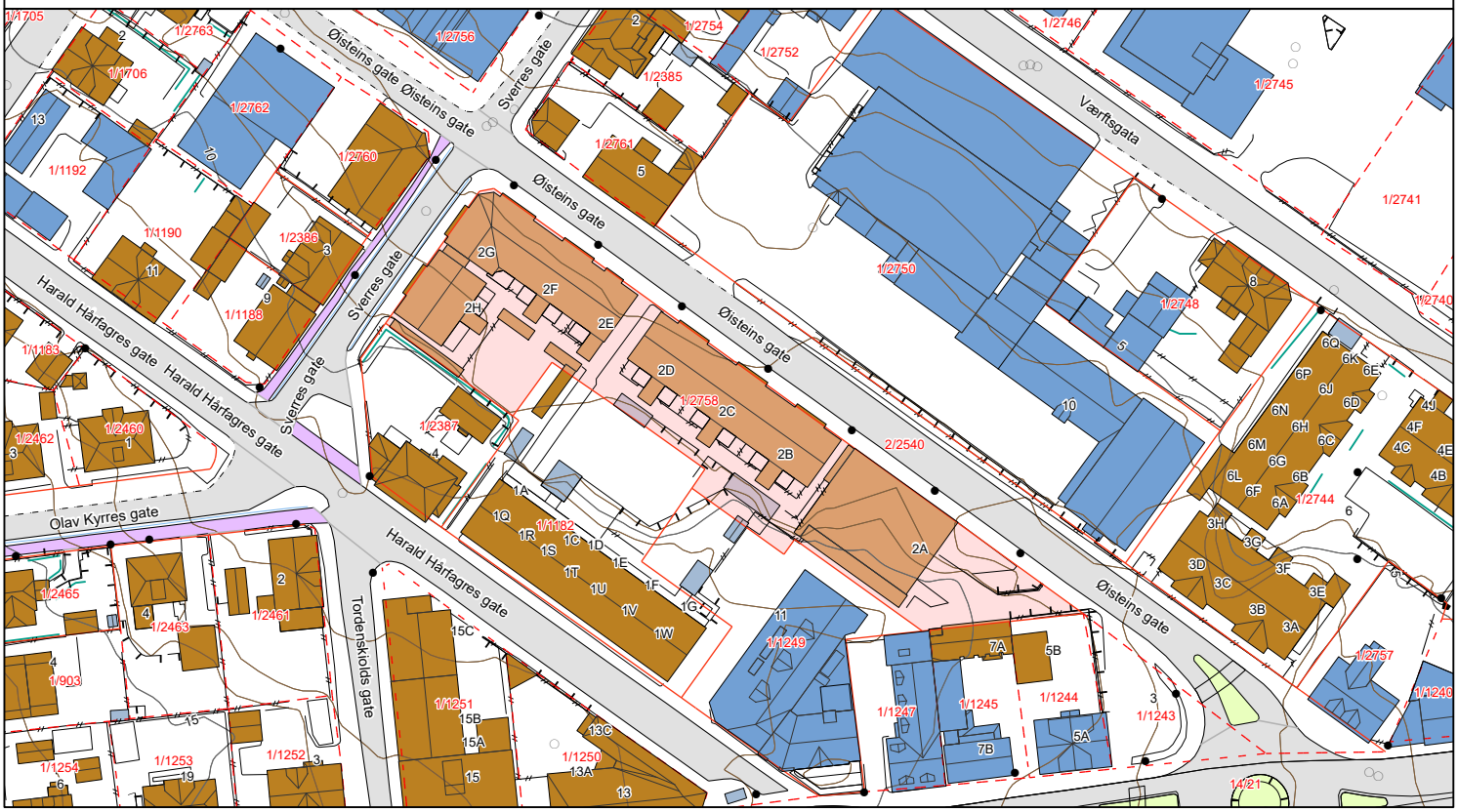
Nils Ellefsen
Byarkitekt

Espen Skordal
Overarkitekt

Oversiktskart

Adresse: **Øisteins gate 2H, 1511 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/1/2758/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3122 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.01.2026



Matrikkelkart

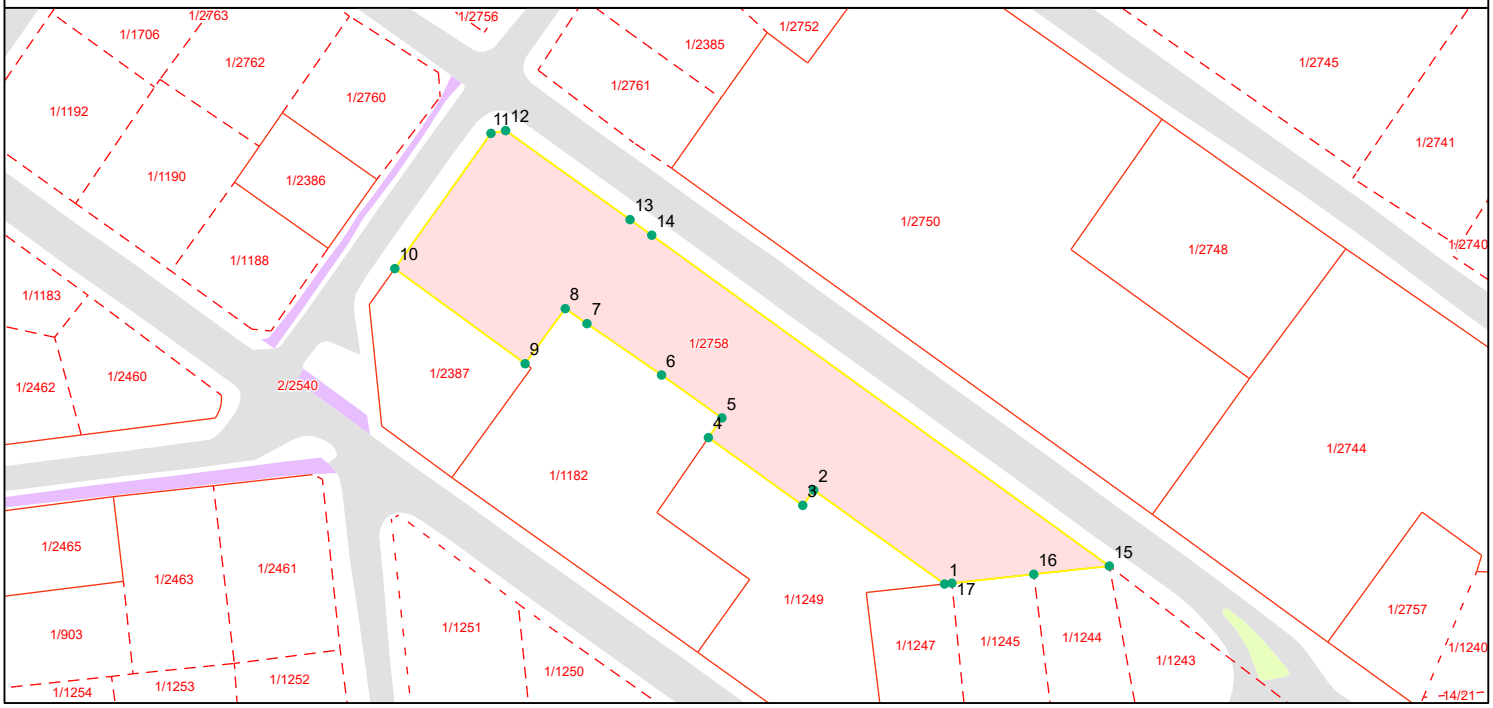
Adresse: **Øisteins gate 2H, 1511 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/1/2758/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3122 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.01.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3122 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6589535.33	593518.42	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	13	30.11	0
2	6589552.9	593493.99	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	13	3.51	0
3	6589550.04	593491.96	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	13	21.72	0
4	6589562.71	593474.34	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	13	4.47	0
5	6589566.39	593476.87	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	13	13.85	0
6	6589574.41	593465.59	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	13	16.93	0
7	6589584.02	593451.67	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	4.93	0
8	6589586.83	593447.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	12.75	0
9	6589576.52	593440.13	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	30.16	0
10	6589594.31	593415.8	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	31.03	0
11	6589619.6	593433.75	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	2.79	0
12	6589620.12	593436.49	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	28.59	0
13	6589603.47	593459.71	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	5	0
14	6589600.56	593463.77	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	13	105.54	0
15	6589538.69	593549.19	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	14.2	0
16	6589537.15	593535.08	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	15.38	0
17	6589535.48	593519.8	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	1.39	0

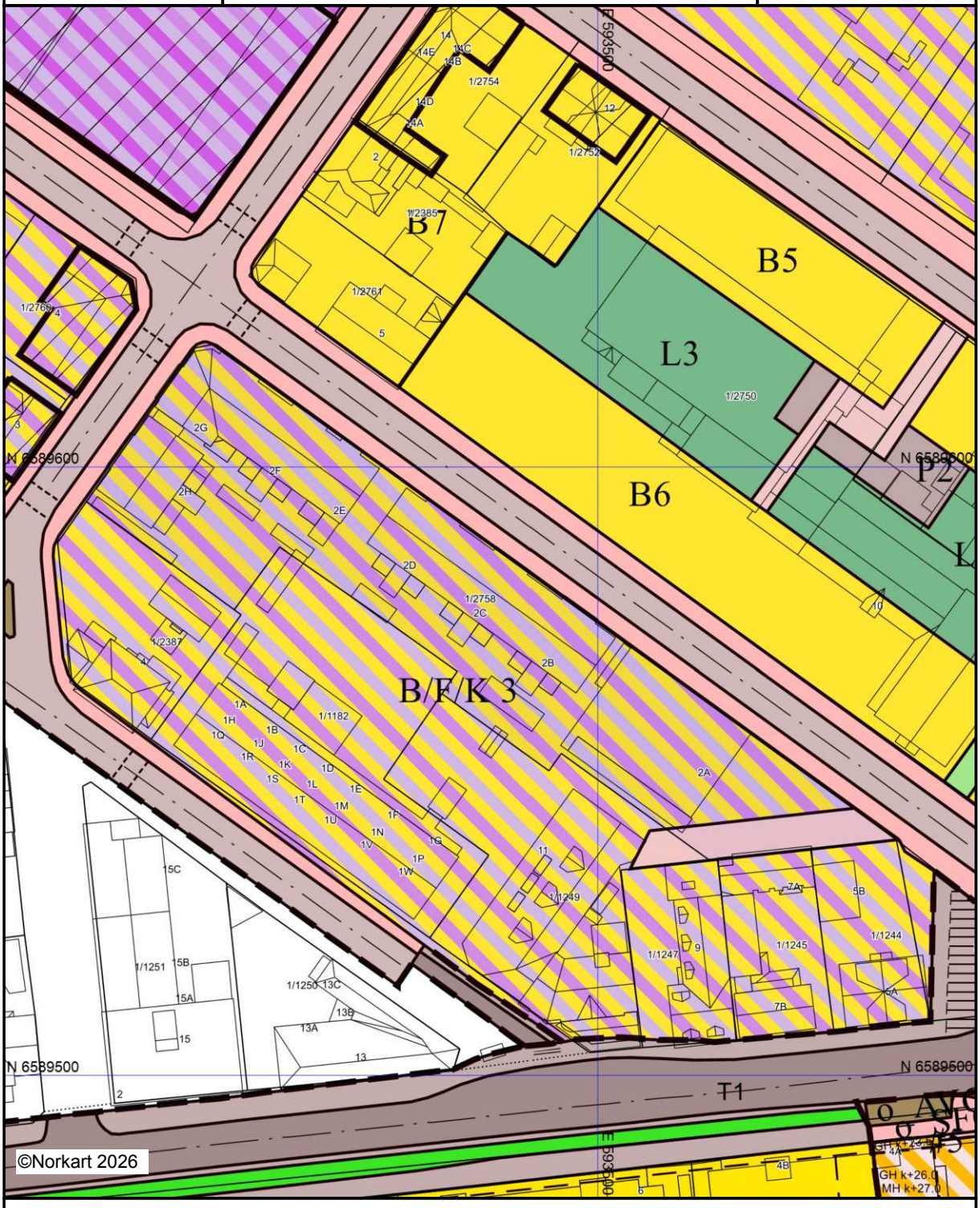
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2758
Adresse: Øisteins gate 2D
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Øisteins gate 2D

Nabolaget Mossesundet Vest - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre

SKOLER

Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	9 min 0.7 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	18 min 1.4 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	19 min 1.4 km
Children's International School Mos... 268 elever, 14 klasser	20 min 1.6 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	18 min 1.4 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	23 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Glassverket Linje 20, 206, 207	2 min 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

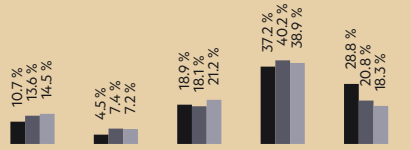
BARNEHAGER

Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år) 65 barn	8 min 0.6 km
Foreningen Torderød barnehage (1-5 ... 13 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Glassverket	2 min
Rema 1000 Kanalen	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mossesundet Vest	1 921	1 172
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Tog

SPORT

Kirkeparken videregående	14 min
Hoppern skole	18 min
Lasses Gym	7 min
Ditt Treningssenter	12 min

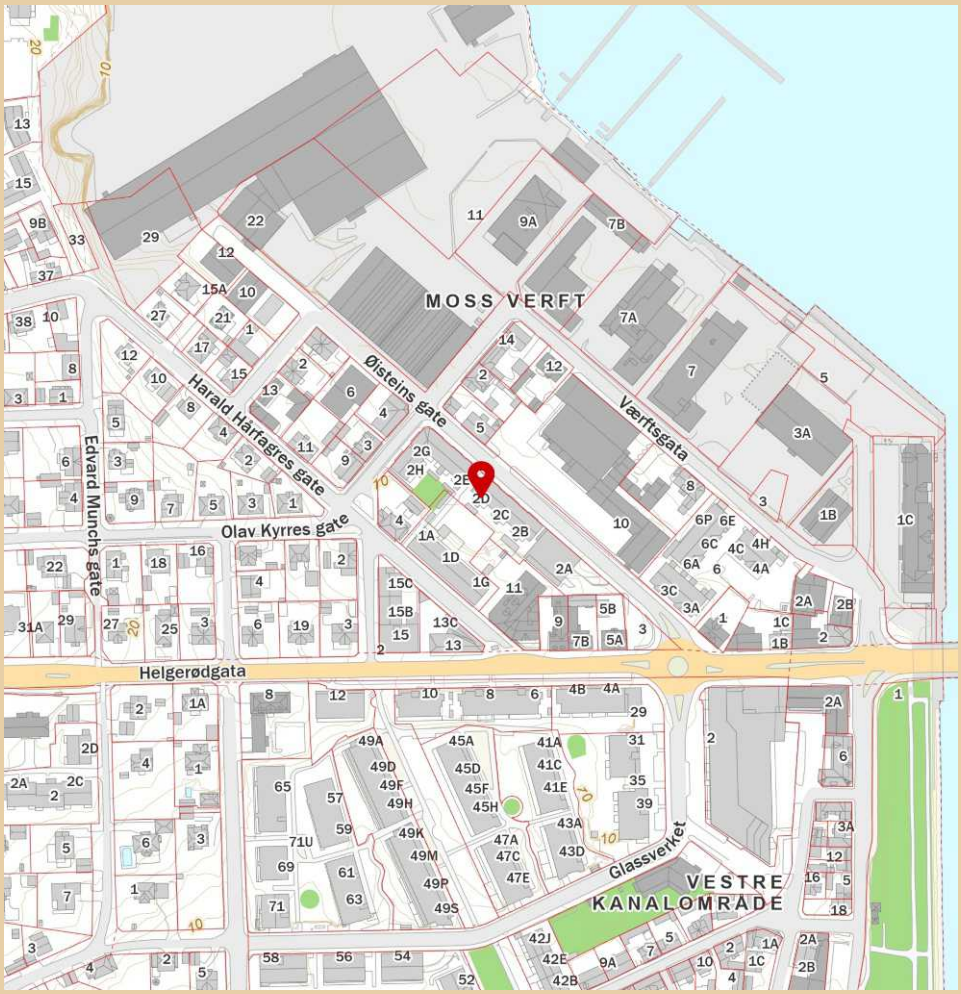
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Gateparkering
Lett 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

Øisteins gate 2D

Nabolaget Mossesundet Vest - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre

SKOLER

Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	9 min 0.7 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	18 min 1.4 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	19 min 1.4 km
Children's International School Mo... 268 elever, 14 klasser	20 min 1.6 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	18 min 1.4 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	23 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Glassverket Linje 20, 206, 207	2 min 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år) 65 barn	8 min 0.6 km
Foreningen Torderød barnehage (1-5... 13 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Glassverket	2 min
Rema 1000 Kanalen	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

AMFI Moss	14 min
Vitusapotek Jeløy	5 min
Moss Vinmonopol	14 min

SPORT

Kirkeparken videregående	14 min
Hoppern skole	18 min
Lasses Gym	7 min
Ditt Treningssenter	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Tog



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

Øisteins gate 2D

Nabolaget Mossesundet Vest - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre

SKOLER

Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	9 min 0.7 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	18 min 1.4 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	19 min 1.4 km
Children's International School Mo... 268 elever, 14 klasser	20 min 1.6 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	18 min 1.4 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	23 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Glassverket Linje 20, 206, 207	2 min 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år) 65 barn	8 min 0.6 km
Foreningen Torderød barnehage (1-5... 13 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Glassverket	2 min
Rema 1000 Kanalen	4 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Moss	14 min
Vitusapotek Jeløy	5 min
Moss Vinmonopol	14 min

SPORT

Kirkeparken videregående	14 min
Hoppern skole	18 min
Lasses Gym	7 min
Ditt Treningssenter	12 min

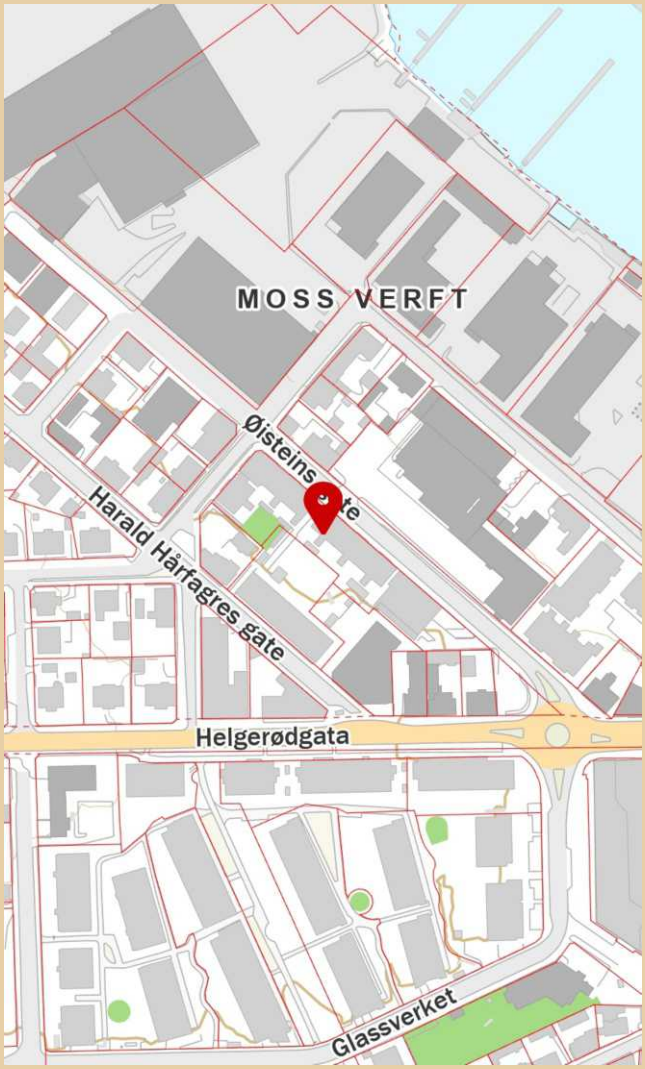
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Tog



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øisteins gate 2D, 1511 Moss
Gnr. 1, Bnr. 2758, andelsnr. 16 i JELØY MOSS BORETTSLAG, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260018

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Andreas Karlsson

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 978 51 640

E-post: andreas.karlsson@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
