PRIVATMEGLEREN
MOSS

SPOLEN 19

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

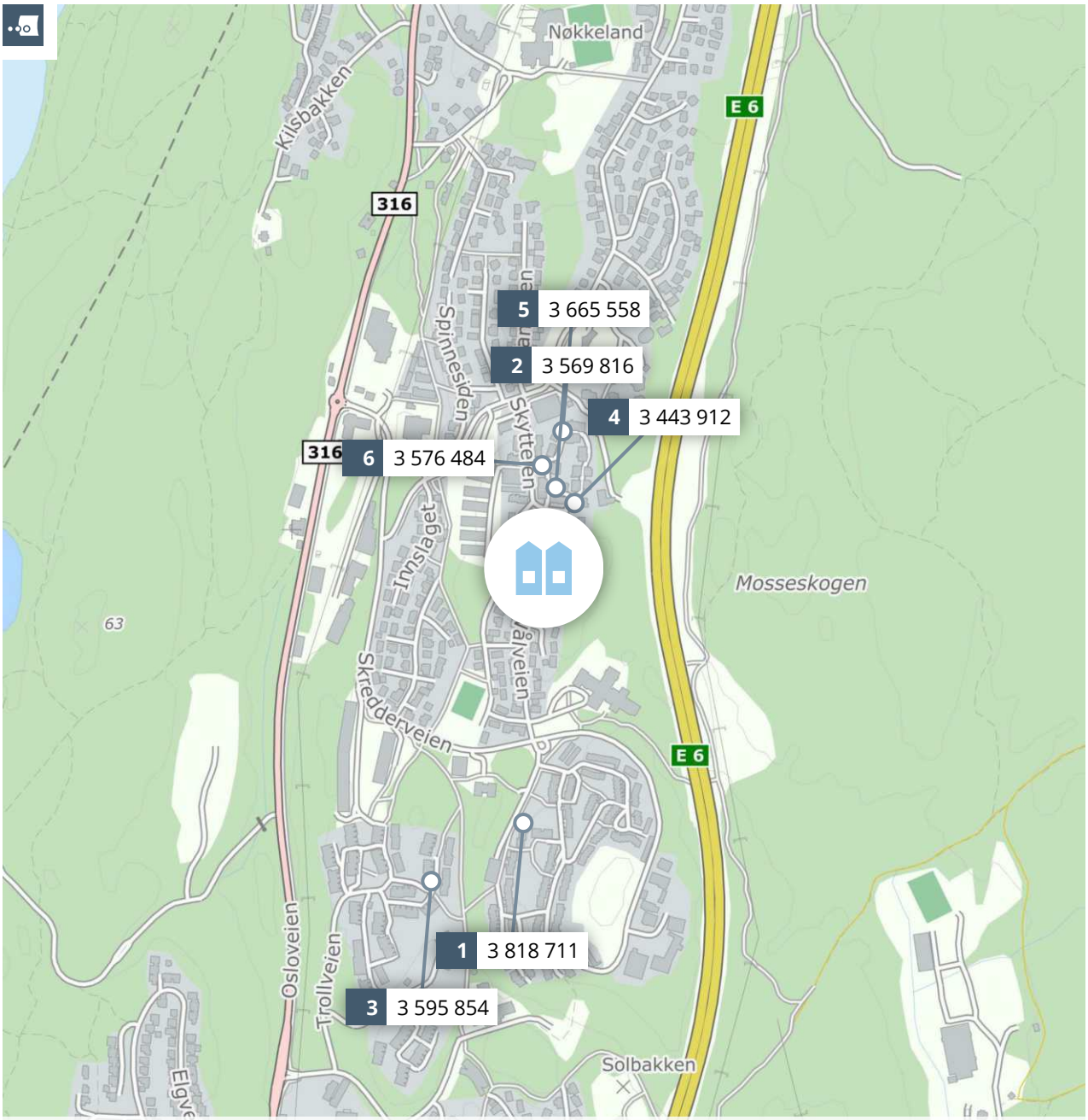
Vedtekter og eventuelle husordensregler

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

SPOLEN 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 29.06.2026

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: Frida Skjeltorp.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Spolen 19, 1536 MOSS

Andel i borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 3 BNR 1897 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS
GRUNNKRETS Åvangen øst

Verdivurdert til

3 400 000

246 000	3 646 000	35 398
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	103 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skomakerbakken 2 B				20.04.2026	3 200 000	**3 330 000**	488 711	3 818 711	**35 034**
	109 m²	1978	103,2 daa	3 sov						
2	Knuten 8				08.11.2024	3 350 000	**3 350 000**	219 816	3 569 816	**34 658**
	103 m²	1983	43,5 daa	3 sov						
3	Trollveien 22 B				05.03.2026	2 830 000	**2 800 000**	795 854	3 595 854	**34 911**
	103 m²	1976	83,8 daa	2 sov						
4	Knuten 27				27.09.2024	3 300 000	**3 220 000**	223 912	3 443 912	**33 436**
	103 m²	1982	43,5 daa	3 sov						
5	Knuten 53				27.02.2025	3 500 000	**3 450 000**	215 558	3 665 558	**34 581**
	106 m²	1983	43,5 daa	3 sov						
6	Knuten 1				18.03.2025	3 590 000	**3 360 000**	216 484	3 576 484	**34 723**
	103 m²	1982	43,5 daa	3 sov						

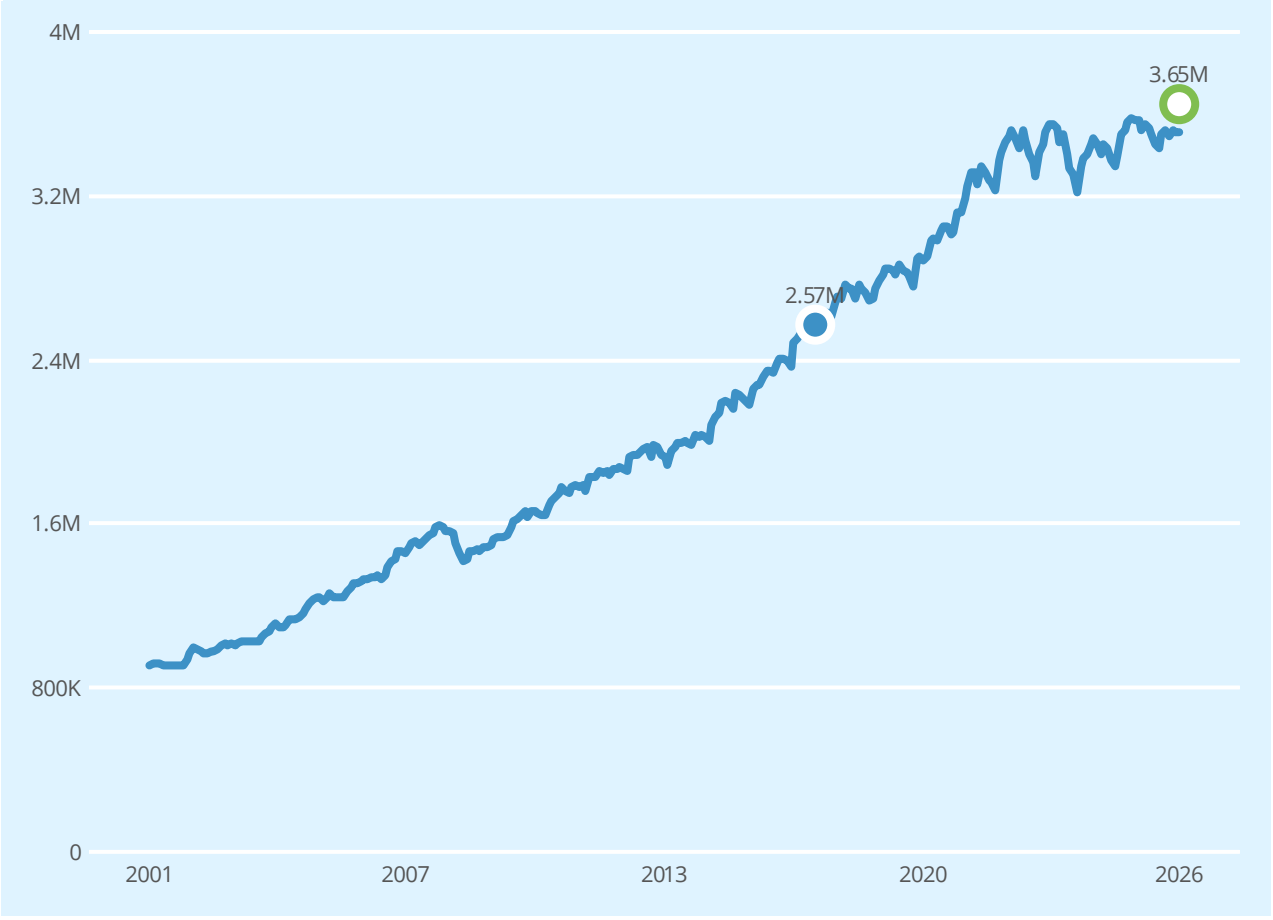
Pen rekkehusleilighet på to etasjer i et populært boligstrøk. Garasjeplass. Stor uteplass med syd-vestvendt og usjenert beliggenhet. 3 soverom, stue, kjøkken, bad, Wc, vaskerom, bod.

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
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.07.2017	14.07.2017	05.09.2017	2 350 000	2 400 000	168 156	2 568 156	
04.02.2002	04.02.2002		-	680 000	0	680 000	5

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

Rekkehus til salgs i MOSS kommune nå

35
rekkehus til salgs

4.8M
4 524 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

Rekkehus solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

39
rekkehus solgt

4 237 000 Prisantydning i snitt
4 216 000 Salgspris i snitt
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
90
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

38 926 MOSS kommune i snitt siste 3 mnd
35 712 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd
35 398 Spolen 19 Totalpris 3 646 000

Tilstandsrapport

Rekkehus

Spolen 19 , 1536 MOSS

MOSS kommune

gnr. 3, bnr. 1897

Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 21.07.2026 **Rapportdato:** 23.07.2026 **Oppdragsnr.:** 18520-2124 **Eiendomsverdi ref nr:** US5540

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Rekkehusleilgihet fra 80-tallet.
Leiligheten er på to etasjer og er en midtleilighet.
Leiligheten holder normal god standard.
Badet ble pusset opp i 2023.
Gulv i stue og kjøkken er byttet etter en lekkasje i 2023.
Oppvarming med gulvvarme i vindfanget, stue, kjøkken og badet, ellers panelovner.
Lamiflex fra 2023 i stue og kjøkken.
Andel har biloppstillingsplass i felles garasjerekke.
Garasjeanlegget er nylig renovert.

Utdrag av tilstand:

Eldre vaskerom.
Membran på rommet har overgått anbefalt brukstid.

En del groing på takflatene.

Værslitt kledning mellom vinduene i 2 etg.

Foring på ett vindu i 2 etg er kort og går ikke inn i sporet på vinduet

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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.

Rekkehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Besiktiget fra bakkenivå.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Stigetrinn til pipe.
Snøfangere.
Saltak.
Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og sutakplater.
Det er adkomst til kaldtloft via nedfellbar trapp.

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og noe stående bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags pressglass.
Utvendig beslag.
Vinduene er fra 2010/2017 og 2019.
Ytterdør med buet glassfelt.
Enkel terrassedør med isolerglass.
Platting ved inngang.
Terrasse ved stuen.
El-styrt markise fra 2025 ved stien.
Stråleovn.
Begge uteplassene er nybeiset.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er utført med laminat og fliser i vindfang og gang.
Veggene er kledd med malte plater,
himlinger med takessplater og panel.
Ingen radonsperre i bygget.
Det er pipe i lettklinkerblokker.
Det er ikke installert ildsted.
Innvendig malt tretrapp.
Innvendige hvite fyllingsdører.
Det har vært forekomst av mus for flere år siden.
Eget garderoberom i tilknytning til ene soverommet i 2 etg.

VÅTROM Gå til side

Badet er pusset opp i 2023 og er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Det foreligger dokumentasjon i form av faktura.
Våtromstapet/system på veggene.
Himlinger med spiler og downlights.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er 15 mm.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt.
Det er plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 70 mm.
Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, speil og dusjkabinett.
Det er avtrekksventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverommet og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

Eldre vaskerom.
Vaskerommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv.
Ingen varmekilde og 30mm fall mot sluk.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 90 mm.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum i plast.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale

Beskrivelse av eiendommen

forhold. Hulltakingen er utført i toalettrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med laminat på gulvet og malte plater på veggene.
Takessplater i himlingen.
Toalettrommet har gulvstående wc og servant.
Mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og eldre kobberrør
Besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Tanken er plassert i boden.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 20/16 og 10 amp.
Oppvarming med gulvvarme i vindfanget, stue, kjøkken og badet, ellers panelovner.
Lamiflex fra 2023 i stue og kjøkken.
Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av komprimerte masser.
Støpt såle til mark.
Terrasse mot husveggen.
Vann og avløp er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

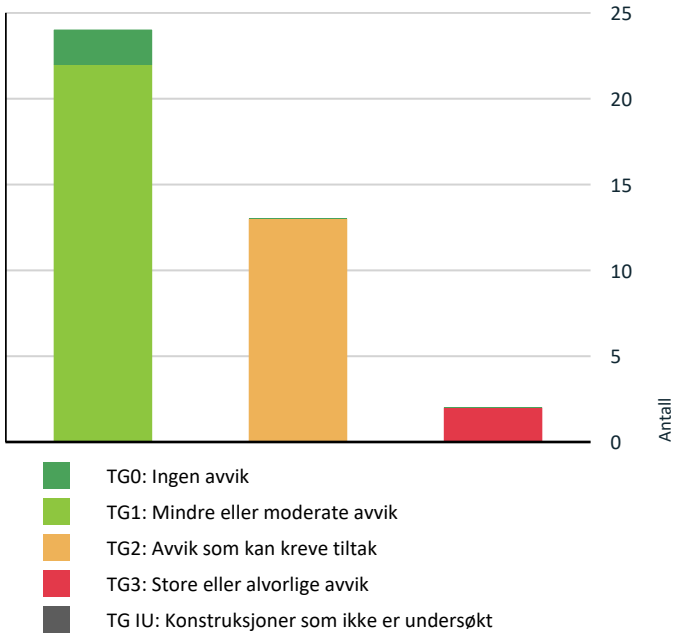
Det er kun utvidet vindfang i 1 etg.
Det foreligger ferdigattest.

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Norsk takst

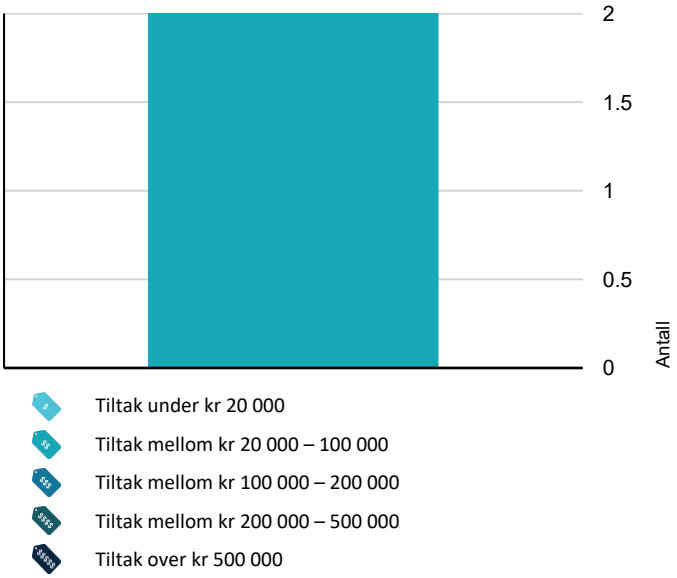
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1983

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
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.

Konsekvens/tiltak
• Anbefaler vask/rens av takstein.



En del groing på takflatene.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Stigetrinn til pipe.
Snøfangere.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak.
Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og sutakplater.
Det er adkomst til kaldtloft via nedfellbar trapp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å sikre en tett og varig løsning.



Svak takgjennomføring.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og noe stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Noe slitasje på kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Anbefaler lokale tiltak.



Værslitt kledning mellom vinduene i 2 etg.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags pressglass.
Utvendig beslag.
Vinduene er fra 2010/2017 og 2019.

Vurdering av avvik:

• Foring på ett vindu i 2 etg er kort og går ikke inn i sporet på vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Bytte foring.



Vinduer med pressglass.



Foring på ett vindu i 2 etg er kort og går ikke inn i sporet på vinduet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med buet glassfelt.
Enkel terrassedør med isolerglass.



Ytterdøren.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting ved inngang.
Terrasse ved stuen.
El-styrt markise fra 2025 ved stien.
Stråleovn.
Begge uteplassene er nybeiset.

Tilstandsrapport



Plattingen ved inngangen.



Terrassen ved stuen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat og fliser i vindfang og gang.



Ny laminat i stue og kjøkken i 2023.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater,
himlinger med takessplater og panel.

Radon

Beskrivelse

Ingen radonsperre i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker.
Det er ikke installert ildsted.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

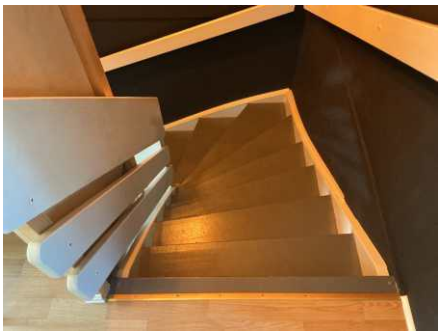
Innvendig malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



Malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.



Vitrinedør i vindfanget.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det har vært forekomst av mus for flere år siden.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eget garderoberom i tilknytning til ene soverommet i 2 etg.

VÅTROM

2 ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2023 og er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Det foreligger dokumentasjon i form av faktura.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETG > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon: faktura.

2 ETG > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromstapet/system på veggene.
Himlinger med spiler og downlights.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



Spiler i taket.

2 ETG > BAD

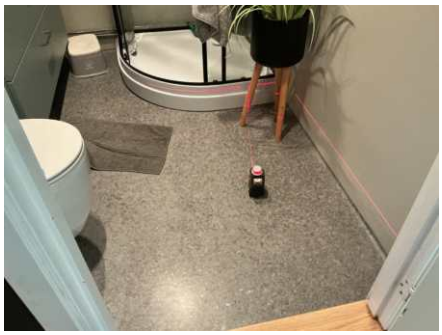
TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er 15 mm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



Tilfredsstillende fall på gulvet.

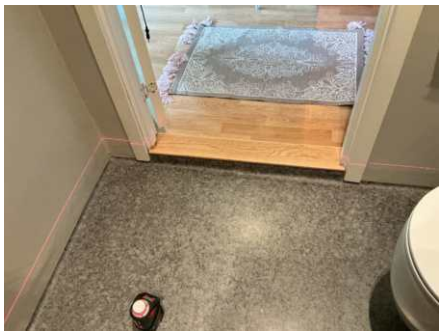
2 ETG > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt.
Det er plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 70 mm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



God oppkant på membran ved døra.

2 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, speil og dusjkabinett.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



Badet.



Baderomsinnredningen.

Tilstandsrapport

2 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksventilasjon.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Ingen unormale forhold i veggen mellom soverommet og badet.



Hullet er plombert etter kontroll.

1 ETG > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom.
Vaskerommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Anbefaler oppgradering av våtrommet.
Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETG > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

1 ETG > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

1 ETG > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv.
Ingen varmekilde og 30mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Noe merker i belegget.

Konsekvens/tiltak
• Vurdere å oppgradere vaskerommet.



Eldre belegg.

1 ETG > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 90 mm.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eldre vaskerom.

1 ETG > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum i plast.

Vurdering av avvik:

• Svakt trykk i blandebatteri.

Konsekvens/tiltak

• Anbefaler kontroll av rørlegger.



Svakt trykk i blandebatteriet til utslagsvasken.

1 ETG > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

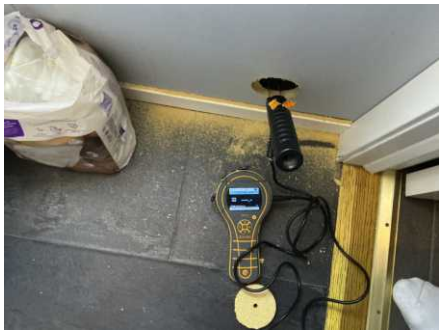
1 ETG > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

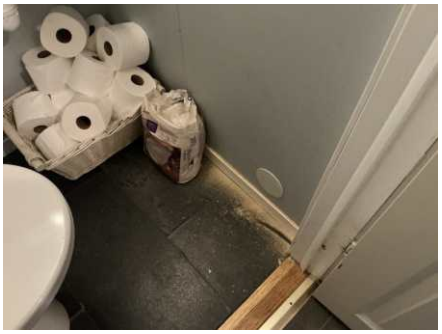
Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen er utført i toalettrommet.

Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold i veggen mellom toalettrommet og vaskerommet.



Hullet er plombert etter kontroll.

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og oppvaskkum av stål.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjøkkenet.



Ny oppvaskmaskin i 2023.

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1 ETG > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulvet og malte plater på veggene.
Takessplater i himlingen.

1 ETG > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Toalettrommet har gulvstående wc og servant.

1 ETG > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og eldre kobberrør
Besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



Stoppekran i boden.



Rørskapet er plassert på badet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Tanken er plassert i boden.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Automatsikringer.
Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 20/16 og 10 amp.
Oppvarming med gulvvarme i vindfanget, stue, kjøkken og badet, ellers panelovner.
Lamiflex fra 2023 i stue og kjøkken.



Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av komprimerte masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Støpt såle til mark.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrasse mot husveggen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vann og avløp er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

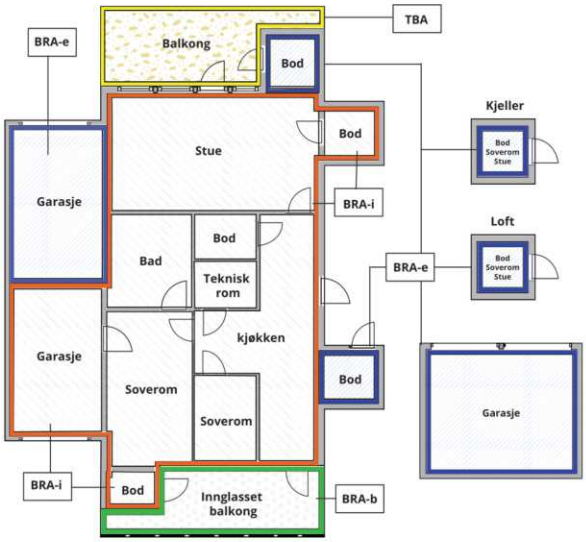
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etg	47			47	
1 etg	57			57	47
SUM	**104**				**47**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kun utvidet vindfang i 1 etg.
Det foreligger ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nye gulv og gulvvarme etter lekkasje fra oppvaskmaskin i 2023.
Pusset opp bad i 2023.

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2026	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Mia Dehli Larsen	Kunde
	Joakim Rønningen Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	1897		0	43476.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Spolen 19

Hjemmelshaver
Åvangen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅVANGEN BORETTSLAG	948383624		Vansjø Boligbyggelag	Larsen Joakim Rønningen, Larsen Mia Dehli

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
37	34 356	*31.12.2025*	242 682	*31.12.2025*

Kommentar
Borettslaget har ikke IN-ordning.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkhusleilighet beliggende på Åvangen ca. 3 km nord for Moss sentrum.
Kort vei til skole, barnehage, matforretning, flott turterreng i Mossemarka, div. forretninger m.m.
Ca 5 min. med bil til Kambo jernbanestasjon.
Godt etablert boområde.

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

Tomt på 43477m2 som eies av borettslaget.
Asfalterte gang og bilveier.
Fellesarealene er opparbeidet med plen, lekestativer og div beplantning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av rekkehusleilighet på to etasjer.
Aktuelle leilighet er en midtleilighet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82374566	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.07.2026	Det var en lekkasje fra oppvaskmaskinen i 2023. Følgeskader og årsak er utbedret.	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	21.07.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	21.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Moss	Oppdragsnr.	116260163
Addresse	Spolen 19		
Postnr.	1536	Sted	MOSS
Selgers navn	Joakim Rønningen Larsen		
Selgers navn	Mia Dehli Larsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden september 2017

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Byggningsmasse forsikret i regi av borettslaget. Innboforsikring via LO-forbund

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i gulv på toalettrom nede

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av bad i 2.etg. Lagt varmekabler, linoleumsgulv, montert vegghengt toalett, installert fordelerskap, byttet røropplegg i vegg, installert vifte, malt, nytt tak, montert spotter i taket.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montering av dusjkabinett og vaskeservant/skap

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Våler byggservice AS og underleverandører

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt arbeid er gjort av godkjente fagfolk ihht forskrift

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gammelt tregulv ble revet, ny støp med varmekabler og nytt sluk.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Spotter i tak, ny vifte i tak, varmekabler i gulv og ny stikkontakt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Matias Rønningen Larsen, Våler Byggservice AS

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Baderom oppe som beskrevet. Røropplegg på kjøkken ifbm vannlekkasje i 2023. Årsak til vannlekkasje var feil på oppvaskmaskin.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført av Recover som en del av forsikringssak gjennom Vannsjø boligbyggelag.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært fult på loft som resultat lekasje i yttertak. Dette faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar. Dette kontrolleres kontinuerlig på alle enheter

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle vinduer byttet ca 2017/2018 i regi av borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vaktmester Åvangen borettslag

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt gulv mellom takkonstruksjon, byttet til luke med trapp. Lagt opp lys av familiemedlem (utdannet elektriker)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Matias Rønningen Larsen, Våler Byggservice AS

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet innmat i sikringsskap til automatsikringer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jon Larsen, nett-tjenester

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny vifte på baderom i 2. etg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Matias Rønningen Larsen, Våler byggservice AS

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dekket på garasjeanlegget utbedret i 2026

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Dekket på garasjeanlegg utbedret, tak og porter byttet, bærekontruksjoner byttet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt arbeid utført i regi av Åvangen borettslag ihht vedlikeholdsplan

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Trapperom i 2. etg bygget inn med plater. Arbeid utført av beboer selv.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Terrasse og innvendig bod.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har tidvis vært rapportert om rotter i borettslaget. Følges opp av Pelias med jevnlig kontroll.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er per i dag ikke dimensjonert for bil-lader i garasjene.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.07.2026

Signert av *Joakim Rønningen Larsen*

Signert av *Mia Dehli Larsen*

Initialer selger:
J R
M D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Spolen 19, 1536 MOSS**	
Dato for energimerking **22.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323136**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145662079**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **1897**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **103,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **249,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **252,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 036 kWh**



Spolen 19, 1536 MOSS

Detaljering

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

Spolen 19, 1536 MOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Eiendomsmegler Moss AS
Privatmegleren Moss
v/Frida Skjeltorp

21.07.26

AD. DERES REF: 116260163 **– SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.**

Andel nr.: 37 i borettslaget Åvangen tilknyttet leilighet: Spolen 19
Andelseier(e): Mia Dehli Larsen og Joakim Rønningen Larsen**.**
Borettslagets organisasjonsnummer: 948 383 624
Byggeår: 1983 Gnr: 3 Bnr: 1897 i Moss kommune

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

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

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

Benytt vedlagte skjema.

Panteheftelser etc.
Når det gjelder evt. panteheftelser, borettslagets pant og prioritet for denne henvises slike forespørsler til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag, 5788 Kinsarvik.
Tlf: 32 11 88 00. Faks: 32 11 86 02, e-post: tinglysning@statkart.no, Internett: www.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:** 82374566

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 1 396,-, utgifter kr 12 679,- og annen formue: kr 34 356,-. Gjeld pr d.d. er på kr 242 682,-. Opprinnelig innskudd kr: 143 120,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 21.07.26 *kr* 33 221 904,-.

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.
Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 7 817,**-,** hvorav kr 5 481,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: ikke kjent**.**

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.
Borettslagets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er iverksatt eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.
Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Evt. restanser felleskostnader: kr **a jour pr. 21.07.2026.**

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

Rente Pt.: 5,71 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 860,-, hvorav renter utgjør kr 48,- og avdrag utgjør kr 812,-.
Lånets løpetid: forventet innfridd 03/27.
Lånenr.: 6714.31.60989. Bankforbindelse: Nordea bank Abp
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

Rente Pt.: 5,71 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 1 182,-, hvorav renter utgjør kr 825,- og avdrag utgjør kr 357,-.
Lånets løpetid: forventet innfridd 06/2047.
Lånenr.: 6714.05.20016. Bankforbindelse: Nordea Bank Abp
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

Rente Pt.: 5,6 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 395-, hvorav renter utgjør kr 292,- og avdrag utgjør kr 103,-.
Lånets løpetid: forventet innfridd 09/2050.
Lånenr.: 6030.81.31109. Bankforbindelse: Nordea Bak Abp
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

For borettslaget med IN-ordning opplyses det at det er faste terminer for nedbetaling av fellesgjeld. Boligbyggelaget bør kontaktes for informasjon om hva terminer som gjelder ved nedbetaling.
Boligbyggelagets gebyr : i forbindelse med salg av andel tilknyttet Vansjø BBL er gebyrene som følger:

Fastprisavklaring

Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende:

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

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:

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

Ved forhåndsvarsel:

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

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

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.
Borettslagets styreleder er for tiden Randi Marianne Hoel**.**
Epost styret: avangen.brl@mittvbbl.no

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

Garasje
☒ I våre papirer fremkommer det at det følger garasjeplass med andelen. Det kan dog være gjort disposisjoner fra styret i borettslaget eller fra selger som medfører at status for garasjeplass er endret, og at endringen ikke er opplyst forretningsfører. Det anbefales derfor at status garasjeplass avklares med styreleder i borettslaget og med selger.
☐ Det følger ikke med garasjeplass for andelen.
☐ Borettslaget har ikke like mange garasjeplasser som det er leiligheter. Dette medfører at forretningsfører ikke har oppdaterte opplysninger om hvilke leiligheter som for tiden disponerer garasjeplass. Vennligst ta kontakt med styreleder, evt selger, for ytterligere informasjon.
☐ Høienhald BRL har parkeringsmuligheter inne og ute.
Det er ikke innvendig parkering til alle, og innvendig garasjeplass fordeles av styret.

Medlemskap i Vansjø Boligbyggelag. Kjøper(e) av leiligheten må være andelseier i Vansjø BBL eller tegne andel i laget for å kunne bli eier(e) av andelen i borettslaget.
Medlemsstatus må være ordnet før overtakelsen. 173359

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

Med vennlig hilsen

Nina Johansen
VANSJØ BOLIGBYGGELAG



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

i

Åvangen Borettslag

Torsdag 28.05.2026

Klokken: 17:30

Sted: Varnaveien 34, 1523 Moss, Vbbl sine lokaler

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinær generalforsamling i Åvangen Borettslag

Dato: Torsdag 28.05.2026
Klokken: 17:30
Sted: Varnaveien 34, 1523 Moss, Vbbl sine lokaler

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 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 2025

3 Årsoppgjøret for 2025

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5 Orienteringssak fra styret

6 Valg

- 6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 6.2 Valg av 1 styremedlem -suppleringsvalg for 1 år.
- 6.3 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av 2 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
- 6.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 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 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5. Orienteringssak fra styret

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar saken til orientering.

6. Valg

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

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem -suppleringsvalg for 1 år.

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

6.3 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

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

6.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

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

Moss, 18.05.2026 - Åvangen Borettslag

Årsmelding 2025



z

ÅRSBERETNING FOR VIRKSOMHETEN ÅVANGEN BORETTSLAG STYRETS – 2025

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

Åvangen borettslag ligger i Moss kommune.

Borettslagets styre har i perioden bestått av:

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

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

Valgperioden har gått ut for følgende:

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

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

Borettslagets vararepresentanter består av 3 menn og 2 kvinner

Forretningsførsel:	Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.
Revisjon:	PricewaterhouseCoopers er revisor. Revisor ble byttet 01.01.26. Påvirker ikke regnskapsåret 2025.

z

Innledning

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

Styret har gjennomført styremøtene fysisk i vaktmesterbua..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om styrehonorar tildeles fordeles dette innad i styret.

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

z

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

Vedlikehold i år 2025

1. Ettarbeid asfalt

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

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

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

2. Heising verandaer Spolen 9-13

Det ble under befaring oppdaget at verandaen i Spolen 13 var 5 -10 cm lavere enn Spolen 9. Etter befaring med snekker ble det avdekket at veranda Spolen 9-13 hadde sunket ned i forkant på grunn av manglende støtte og stuegulv ble dratt opp. Bærebjelke til veranda er også bærebjelke til veranda. For sikre at verandaer ikke sank videre nedover og å gjorde skade på hus ble det besluttet å sørge for støtte opp verandarekke med nye stolpesko, blokker, stolper og drage.
Det ble benyttet graver til å grave opp gamle stolpesko. Under graving ble det avdekt at disse ikke var fundamert i grunnen å «hang» kun i stolpe. Om dette er skjedd på grunn av at sprengstein har flyttet på seg eller dårlig arbeid kan ikke vites. Det ble lagt på fyllmasse før nye blokker med påmontert justerbare stolpesko ble lagt ned. Nye stolper ble festet og ny drager påmontert.
Arbeidet er utført av Etiq AS.

3. Utbedring av Skyttelen 37 (Utglidning)

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

Det ble besluttet å etablere en støttemur som startet foran Skyttelen 41/43 og i front mot inngangsparti til Skyttelen 37. Dette for å holde massene på plass og at ikke massene fortsatte å vaskes ut.
Under graving ble det avdekket at sprengstein hadde flyttet på seg og var årsaken til utglidningen. Dette er ett kjent problem i Åvangen Borettslag hvor sprengstein er brukt for å rette opp grunn før oppføring av hus. Ved siden av utglidning hadde røtter på flere trær løsnet pga manglende feste i sprengstein etter jord var vasket/sklidd bort. Trærne ble fjernet.

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

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

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

Arbeidet er utført av Winge Graveservice AS

z

4. Nødvendig vedlikehold garasjer / Betongrehablitering Åvangen Garasjesameie (tidl øvre garasjeanlegg)

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

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

Arbeidet som er utført Åvangen Garasjesameie:

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

Åvangen Garasjesameie, betongrehablitering / nødvendig vedlikehold

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

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

I 2023 ble Åvangen Garasjesameie etablert.

Årsak til kommende vedlikehold:

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

Arbeid som skal utføres (rekkefølge ikke satt):

Jekke opp tregarasjer

Slisse inne i tregarasjer

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

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

Der/om det er mulig vil armering bli sveiset.

z

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

Riss og sprekker i innvendig tak på tettes

Prosjektledelse

Tekn sjef Vbbl, Lars Christian Knudsen

Entreprenør

Repcon AS

Prosjektkostnad pr 26.03.2025:

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

Husleiekonskvens følger siste side.

Oppstartsdato:

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

Møteavvikling under vedlikeholdsarbeidet:

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

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

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

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

5. Mønebånd rekke Spolen 15-23

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

Arbeidet ble utført av Helgesen og Sønn AS

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

z

Daglig vedlikehod utført 2025

1. **Strøing / brøyting**

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

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

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

2. **Vedlikeholdsplan**

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

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

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

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

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

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

3. **Generelt vedlikehold utført av vaktmester**

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

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

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

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

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

1. **Åvangen Garasjesameie (Øvre garasje anlegg)**

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

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

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

   I 2025 overtok Åbrl styreleder vervet i Åvangen Garasjesameie. Randi Marianne Hoel er styreleder og fra Åbrl er Joakim Rønning Larsen og Trym Hølvold styremedlemmer. Dette vervet er IKKE et betalt verv. Kandidat til styrevervet velges av en av sittende styre sine medlemmer sammen med to styremedlemmer og 2 vara. Søndre garasjeanlegg (Nedre garasjeanlegg) . i 2025 har styret i Åvangen Garasjesameie hatt fokus på betongrehabilitering.
2. Styret har sammen med VBBL sett på ulike løsninger for bygg av garasjer på nordre garasjeanlegg (nedre garasjeanlegg). Ekstraordinær Generalforsamling 2019 stemte ned styrets forslag til bygg og ba styret se på alternativer. Styret sammen med Vbbl Tekn avd ser på ulike løsninger som vil legges frem for GF.
3. Parkering på indre område/fellesområde. Høsten 2025 har parkering vært en utfordring i fht betongrehabilitering på Åvangen Garasjesameie. Styret har prøvd å både med og uten hell å finne en smidig løsning for alle parter.
4. Trafikk indre område, herunder brøyting, bilkjøring mm. Styret har lagt mye arbeid i å opprettholde god fremkommelighet for utrykningskjøretøy.
5. Arbeidsmiljø /HMS
6. Hms i borettslaget. Herunder utført kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparater. Kontrollen er utført av Norsk Brannvern.
7. Vedlikeholds plan

   Vedlikeholdsplanen ble presentert på beboermøte. Planen er digital å ligger tilgjengelig for styret og fremtidig styrer på Styreportal. Den utarbeidete planen strekker seg over 10 år, men kan bli revidert under veis etter bl a befaringer.
8. Mobbing/trakassering av styret og ansatte i Åvangen borettslag
9. Rutiner i styret

Kostnader som ikke faller under vedlikehold, med mer

1. **Forretningsfører honorar/ Juridisk bistand /Revisjon/Andre konsulenttjenester**

Åbrl benytter Vansjø boligbyggelag (VBBL) som forretningsfører.

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

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

Åvangen borettslag er revisjonspliktig. Borettslagets revisor er PWC

Kostnader forretningsfører honorar / Juridisk bistand:

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

2. **Kommunale avgifter**

Åbrl betaler kommunale avgifter ut fra felleskostnader.

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

Kostnadsfordelingen er:

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

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

3. Kramer hjullaster / Containere

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

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

Containere erstatter tidligere lagerbygg/garasje.

Hjul laster, leasing avtale 8 år

Containere, leasing avtale inntil nytt lagerbygg er oppført.

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

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

Avtaler som vurderes:

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

Vedlikehold som er ønskelig neste år (2026):

Nedre garasje anlegg (pågående sak fra 2021)

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

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

Bytte panel på andeler (ved behov)

Herunder:

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

Reparasjon av frittstående boder (ved behov)

Herunder:

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

Skillevegger (ved behov)

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

Åvangen Garasjesameie, betongrehablitering / nødvendig vedlikehold

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

Møteavvikling under vedlikeholdsarbeidet:

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

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

. **Generelt vedlikehold**

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

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

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

Nyanskaffelser i år (2025):
Elektrisk verktøy ved behov
Håndverktøy
Diverse klippeutstyr for vedlikehold av fellesanlegg
Diverse hageredskaper for vedlikehold fellsesanlegg

Høytrykkspyler

Nyanskaffelser som er ønskelig neste år (2026):

Håndverktøy

Diverse el verktøy ved behov

Diverse hageutstyr

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

Ansatte

Det har i 2024 vært totalt 2 ansatte i selskapet.

(Styremedlemmer mottar ikke lønn for styrevervet.)

Vaktmestertjenesten:

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

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

Brøytetjeneste:

Muhammad Mukhtar, Hovedansvar
Mohammed Said Mokhtar

Arbeidsmiljø
Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

For å opprettholde godt arbeidsmiljø er det følgende tiltak iverksatt:

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

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

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr.

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

Økonomi:

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

Moss, 31.12.202
for styret i Åvangen borettslaget:

Randi Marianne Hoel
Styreleder

Sigbjørn Haugland
Styremedlem

Linn Veronica Nilsen
Styremedlem

Trym Hølvold
Styremedlem

Joakim Rønning Larsen
Styremedlem

RESULTATREGNSKAP 2025 Åvangen Borettslag

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

BALANSE 2025 Åvangen Borettslag

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

BALANSE 2025 Åvangen Borettslag

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

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Randi Marianne Hoel Styreleder	Linn Veronica Nilsen Styremedlem	Trym Hølvold Styremedlem
Joakim Rønningen Larsen Styremedlem	Sigbjørn Haugland Styremedlem	

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Disponible midler

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

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

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

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

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

Note 2 - Andre driftsmidler

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

Note 3 - Egenkapital negativ

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

Note 4 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSINNSKUDD	19 157 485	19 157 485
Sum	**-19 157 485**	**-19 157 485**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

.

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

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

Note 6 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Pantegjeld

	8	8 248	65 984

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

Resultat og balanse med noter for Åvangen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åvangen Borettslag

Styreleder	Randi Marianne Hoel (sign.)	30.04.2026
Styremedlem	Trym Hølvold (sign.)	29.04.2026
Styremedlem	Sigbjørn Haugland (sign.)	29.04.2026
Styremedlem	Joakim Rønningen Larsen (sign.)	29.04.2026
Styremedlem	Linn Veronica Nilsen (sign.)	29.04.2026

Til generalforsamlingen i Åvangen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

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

Sarpsborg, 11. mai 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-05-11 14:44:43 UTC+02:00

Jon Audun Feldt Hansen

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1290639

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Torsdag 28.05.2026.

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.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Åvangen Borettslag

Dato: Tirsdag 27.05.2025
Klokken: 17:30
Sted: Varnaveien 34,1523 Moss - Vansjø Boligbyggelag

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 Innkomne saker fra andelseiere

5.1 Forslag til retningslinjer for bruk av trampoline, vedtektsfestet voteres med 2/3 flertall

5.2 Gjenopprettelse av 2 stk handikap parkeringsplasser ved postkasse stativ i Knuten

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

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

6.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 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. Innkomne saker fra andelseiere

5.1 Forslag til retningslinjer for bruk av trampoline, vedtektsfestet voteres med 2/3 flertall

På borettslagets ekstraordinære generalforsamling den 12/9-24 ble det vedtatt å opprette en arbeidsgruppe som kunne jobbe frem retningslinjer for oppsett og bruk av trampoliner i Åvangen borettslag. Gruppen bestående av andelseiere har nå jobbet frem følgende forslag til retningslinjer;

- Trampoline må plasseres til minst mulig sjenanse for andre andelseiere.
- Bruk av trampoliner må skje i tidsrommet 09.00-20.00 på dager der påfølgende dag er en normalarbeidsdag.
- I helger tillates bruk av trampoline mellom klokken 09.00 og 21.00.
- Ved bruk av trampoline skal andre andelseiere hensyntas ifht. støy.
- Ved gjentatte, og dokumenterte, brudd på disse regler kan styret kreve trampoline fjernet.

Styret ønsker, etter rådgivning fra Adv Morten Solberg å tillegge følgende retningslinjer;

- Andelseier er ansvarlig for mulige erstatningskrav ved personskader - intet borettslagsansvar
- Andelseier er ansvarlig for at trampolinen er i forsvarlig stand
- Andelseier er ansvarlig for at trampolinen er sikret mot ulike værforhold, spesielt vind.
- Trampolinen kan kun være oppe fra 1 april – 30 september
- Søknad med retningslinjer må fylles ut før trampoline settes opp

Retningslinjer vedtektsfestes i borettslagets vedtekter som nytt pkt. **4, 4-1 - 10.**

Forslag til vedtak: Forslag til retningslinjer for oppsett og bruk av trampoline nevnt over vedtas.

Styrets innstilling: Styret er av den oppfatning at retningslinjer nevnt over vil sørge for at trampoline ikke er til sjenanse for borettslagets beboere.

5.2 Gjenopprettelse av 2 stk handikap parkeringsplasser ved postkasse stativ i Knuten

Hei.

Ønsker å fremme følgende forslag til ordinær generalforsamling den 27/5-2025;

Gjenopprettelse av 2 stk handikap parkeringsplasser ved postkasse stativ i Knuten (bortenfor rekken ved adressen Knuten 14). Lager man 2 plasser fremfor 3 plasser slik det var før, vil man med enkelthet kunne hente og levere post i postkassene (dette var litt utfordrende med 3 stk tidligere)

Forutsetning er dokumentasjon av blått handikapp bevis utstedt av Kommunen som også gir godkjente rettigheter til nærliggende parkering i hele Europa. Ønsker at det skal navngis og opprettes skilt med reg.nr på bil slik at dette ikke utnyttes.

De som fremmet forslag om fjerning av parkerte biler på indre området for noen år tilbake kan neppe ha hatt handikapp parkeringene i bakhodet. Så kyniske og lite medmenneskelige nekter jeg å tro at folk er!

Derimot at det var blitt en uting med håndskrevne lapper i bilvinduet , midlertidige godkjenninger som skle ut og at folk tok seg til rette, ingen tvil. Men om man har et problem med kroppen, sliter med å gå, så må man nesten få muligheten til å parkere innen rimelig gangavstand så lenge dette er dokumentert med blått handikap bevis.

Det i seg selv er nemlig ingen enkel ting å få, og må dokumenteres, argumenteres for og neste gå til kamp for å få utstedt av kommunen.

At dette kanskje ikke er ønskelig eller hensiktsmessig for borettslaget bryr jeg med fint lite om. Det handler om å legge til rette for de i samfunnet som trenger noe ekstra, til kostnad kroner 0,-. Da tenker jeg at dette er innen rekkevidde om man legger godviljen til!

Utover dette vil jeg fremme at BRL på generelt grunnlag legger til rette for de med blått handikap bevis som også har behov pr nå, eller som flytter inn i fremtiden.

Fremmes ikke forslaget ser jeg ingen annen mulighet en å ta dette videre til handikap forbundet eller event benytte mediene til å sette fokus på at på at Åvangen BRL faktisk har strengere regler for handikappede enn det som praktiseres ellers i samfunnet.

Ønsker dere en fin kveld. Forslaget er innsendt av: Morten Korsmo.

Forslag til vedtak: Gjenopprettelse av 2 stk handikap parkeringsplasser ved postkasse stativ i Knuten (bortenfor rekken ved adressen Knuten 14).

Styrets innstilling: Sak innkommet fra andelseier Morten Korsmo 04.04.2025 ble 17.04.2025 oversendt Advokat Morten Solberg.

Advokat Morten Solberg fremla følgende svar:
Det er intet krav om HC parkering om ikke dette følger av selve den opprinnelige byggetillatelsen.
Etablering av slike plasser kan, som alle andre plasser, reguleres på ulik vis. For det første må behov dokumenteres.
For det andre kan plassene
a) Være «frie» - først til mølla prinsippet
Eller
b) En midlertidig plass som tildeles en særlig andelseier – i så fall vil det vel være naturlig å benytte ansiennitetsprinsippet

Retten til å bruke plassen vil da falle bort når andelseier flytter, ikke lenger har bil eller førerkort o.l. Det vil vel da være naturlig at andelseier også midlertidig gir fra seg sin faste plass?

Med vennlig hilsen Morten Solberg advokat

Styrets innstilling: Styret ønsker at gjeldende parkeringsordning fortsetter uten endringer.

6. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2024 er: Styremedlem Sigbjørn Haugland.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

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

6.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

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, 14.05.2025

Åvangen Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding 2024



ÅRSBERETNING FOR VIRKSOMHETEN ÅVANGEN BORETTSLAG STYRETS – 2024

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

Åvangen borettslag ligger i Moss kommune.

Borettslagets styre har i perioden bestått av:

Styreleder:	Randi Marianne Hoel
Styremedlem:	Sigbjørn Haugland, konstituert nestleder
Styremedlem:	Elisabeth Risth Christensen, konstituert sekretær
Styremedlem:	Amar Riaz
Styremedlem:	Linn Veronica Nilsen
Varamedlem:	Trym Hølvold
Varamedlem:	Berit Caroline Haaland
Varamedlem:	June Kals Eriksen
Varamedlem:	Per Eklund
Varamedlem:	Mohammed Said Mokhtar

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styreleder:	Randi Marianne Hoel
Styremedlem:	Elisabeth R Christensen
Styremedlem:	Amar Riaz
Varamedlem:	Trym Hølvold
Varamedlem:	Berit Caroline Haaland
Varamedlem:	June Kals Eriksen
Varamedlem:	Per Eklund
Varamedlem:	Mohammed Said Mokhtar

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

Borettslagets vararepresentanter består av 3 menn og 2 kvinner

Forretningsførsel:	Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.
Revisjon:	PricewaterhouseCoopers er revisor.

Innledning

Styrets viktigste oppgave er å sørge for vedlikehold av borettslaget sin bygningsmasse samt fellesareal. Dette jobbes det med kontinuerlig. Åvangen borettslag er ca 43 år, noe som gjør at vi stadig må utføre små og store vedlikeholds arbeid på bygningsmassen og fellesareal. Med å opprettholde jevnlig vedlikehold på bygninger vil vi unngå mange store prosjekter på sikt.

Styret har gjennomført styremøtene fysisk i vaktmesterbua, med beliggenhet Åvangen Garasjesameie.

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

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

Når man kjøper seg en andel i ett borettslag kjøper man retten til å bo i egen andel. Alt av bygninger, installasjoner i vegg, infrastruktur, fellesareal, garasjer med mer eies i fellesskap. Dette medfører at oppstår det f.eks. skade på bygning eller fellesareal må hele borettslaget være med på å dekke kostnaden for vedlikehold.

Styret er ikke lenger pliktig etter loven å utarbeide Årsmelding i borettslag.

Styret i Åvangen borettslag velger allikevel å utarbeide en for å informere beboere om de største vedlikeholdsarbeidene som er utført, anskaffelser og borettslagets kommende vedlikehold..

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

Styret ønsker å takke for det gode samarbeidet på tross av uforutsette utfordringer.

Oppsummering av de viktigste sakene og temaene som har opptatt styret i 2024:

Vedlikehold i år 2024

1. Asfaltering

På ordinær Generalforsamling ble det vedtatt å legge ny asfalt i Åvangen borettslag med følgende vedtak:

5.2Asfaltering

Protokolltekst

Forslag til vedtak: Skriftlig tilbud på asfaltering fra minst 2 leverandører. Koster det under 1.5 mill for hele borettslag så gjennomfører vi i 2023.

Styrets instilling:

1. Styret får generalforsamlingens fullmakt til å innhente minst 2-to tilbud på asfalt i Åvangen borettslaget. Tilbudet skal inkludere forarbeid samt kantstein der dette er nødvendig.

2. Styret for fullmakt av generalforsamlingen til å iverksette bytte av asfalt om ikke totalkostnad overstiger Nkr 2 000 000,00.

3. Styret får fullmakt til å refinansiere/låneopptak med

   Nkr 2 000 000,00 for bytte av asfalt inkludert nødvendig forarbeid.

   Økning i felleskostander ved opptak lån Nkr 2 000 0000,00: Stipulerte beløp vil være fom ca kr 70,- på 2 roms leil. - tom ca kr 100,- på de største 4 roms leilighetene.

Eventuelt oppstart i 2023 forutsetter at valgte leverandør har tilgjengelig kapasitet samt at det er værforhold til å gjennomføre asfaltering.

Vedtak

Vedtaket ble enstemmig vedtatt slik som fremkom i styrets innstilling.

Med endringsvedtak på ekstrordinær Generalforsamling 25.10.2025 :

1.1 ASFALTERING I ÅVANGEN BORETTSLAG

Generalforsamling 2023, avholdt 27.06.2023, vedtok å gi fullmakt til styret i .&.vangen borettslag å utføre låneopptak på Nkr 2000 000,- for grunnarbeid/asfaltering av borettslaget.

A)

Utdrag protokoll fra GF. 27.06.2023 vedrørende asfaltering:

Protokolltekst:

Forslag til vedtak: Skriftlig ti/bud p§i asfaltering fra minst 2 leverandører. Koster det under

1. 5 mill for hele borettslag s§i gjennomfører vi i 2023.

Styrets instilling:

1. Styret r generalforsamlingens fullmakt til §i innhente minst 2-to ti/bud p§i asfalt i
/1.vangen borettslaget. Tilbudet skal inkludere forarbeid samt kantstein der dette er nødvendig.

2. Styret for fullmakt av generalforsamlingen til §i iverksette bytte av asfalt om ikke totalkostnad overstiger Nkr 2 000 000,00.

3. Styret f§ir fullmakt til §i refinansiere//§ineopptak med Nkr 2 000 000,- for bytte av asfalt inkludert nødvendig forarbeid.

Økning i felleskostander ved opptak I/1n Nkr 2 000 0000,00: Stipulerte beløp vil være fom ca kr 70,- pfj 2 roms feil., tom ca kr 100,- pfi de største 4 roms leilighetene. Eventuelt oppstart i 2023 forutsetter at valgte leverandør har tilgjengelig kapasitet samt at det er værforhold til fj gjennomføre asfaltering.

Vedtak: Vedtaket ble enstemmig vedtatt slik som fremkom i styrets innstilling.

B)

Styret i Åvangen borettslag har nå mottatt 2 tilbud på grunnarbeid og asfaltering.

Tilhud 1: Winge graveservice AS/ Graving og

Uteanlegg AS Grunnarbeid (Winge Graveservice

AS): Nkr 520 00,00 Asfaltering (Graving og Uteanlegg

AS): Nkr I 680 050,00 Totalt: Nkr 2 200 050,00

Tilhud 2: Bøhn Anlegg AS

Grunnarbeid samt asfaltering: Nkr 2 483 894,00

Begge tilbud er uten uforutsette hendelser eller det de kan møte på under arbeidet. Eventuelle prisøkninger er ikke med i tilbudene.

Prisene på begge tilbudene farutsetter at arbeidet igangsettes 2023.

Da kostnader for grunnarbeid og asfaltering er høyere enn først antatt ber styret om nytt vedtak fra Generalforsamling.

Tidligere utregning av økte felleskostnader grunnet asfalteringsarbeidet vil da bli justert etter nytt låneopptak og rentesituasjon.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:

I) Åvangen borettslag gjennomfører grunnarbeidet og asfalteringsarbeidet.

2) Åvangen borettslag tar opp nødvendig låneopptak for å gjennomføre grunnarbeidet og asfalteringsarbeidet.

VEDTAK:

I) Åvangen borettslag gjennomfører grunnarbeidet og asfalteringsarbeidet: Forslag vedtatt.

2) Åvangen borettslag tar opp nødvendig låneopptak for å gjennomføre grunnarbeidet og asfalteringsarbeidet: Forslag vedtatt.

Arbeidet ble uført vår/sommer 2024

Etter Ekstraordinær Generalforsamlingsvedtak 26.10.2023 ble arbeidet utført av

Winge graveservice og Graving og Uteanlegg AS

Kostnadsfordeling som vedlegg

I ettertid har styret ved befaring avdekket noe avvik på asfalteringsarbeidet. Det er lagt inn reklamasjonssak som vil fulgt opp våren 2025.

Følgende etterarbeid skal utføres 2025:

- Spikerstein foran Spolen 39-49
- Elvegrus langs kanter
- Nødvendige justeringer

2. Spolen 13

Størsteparten av Åvangen borettslag er som kjent bygd på tilkjørt sprengstein. Dette medfører at vi til tider får utglidinger rundt hus.

Det ble under befaring høsten 2023 avdekket en utgliding på fellesareal mellom Spolen 13 og Skyttelen 38 samt flere synkehull ved husvegg og på fellesareal. I løpet av vinteren 2023/ 2024 hadde utglidingen fra vei Spolen ned mot «hage» økt. Synkehull langs husvegg foran verandadør soverom hadde blitt dypere og det ble oppdaget flere synkehull mellom husvegg og skråning mot Skyttelen. Det er uvisst om ett synkehull var ved befaring 2023 eller hadde tilkommet vinteren 2023/2024.

For å forhindre ytterligere skader på fellesareal så styret seg nødt til å utføre ett nødvendig vedlikeholdsarbeid for å forhindre

1. Ytterligere skader på fellesareal
2. Forhindre personskade på borettslagets fellesareal ved at barn/voksne skulle tråkke i synkehull

Følgende arbeid ble utført:

- Fellesareal foran verandadør nede ble gravd ut og ble erstattet med tilkjørt pukk
- I skråning fra «hage» mot Spolen ble masse gravd ut
- Satt opp støttemur
- Fylt opp med pukk (20-63 og 8-12)

Til orientering har det tidligere vært avdekket setningsskader og utglidninger i rekke Spolen 9-13. Den ble jekket opp under drenering på grunn av setningsskade som ble avdekket under drenering samt at det ble etablert en støttemur mellom Spolen 7 og 9.

Arbeidet er utført av Winge Graveservice AS.

Timer	Kjøring pr tur (9xKr 1500,00)	Fyllingsavg. (42 x kr 40,00	Fiberduk (50x kr 37,50)	Pukk pr tonn (44,71xkr 181,70)	Fakturabeløp
Kr 33 750,00	Kr 16 875,00	Kr 2 100,00	Kr 2 312,50	Kr 5 124,77	Kr 65 192,27

Støttemur	Mva	Fakturabeløp
Kr 56 000,00	Kr 14 000,00	Kr 70 000,00

3. Strøing / brøyting

På grunn av større snøfall enn normalt vinteren 2023/2024, ble budsjett for lønn overskredet.

Det ble brukt mer strøgrus og drivstoff enn de 3 siste årene sammen med flere arbeidstimer på brøytemannskap.

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

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

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

4. Vedlikeholdsplan

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

Vedlikeholdsplan er ett arbeidsredskap for styret for å kunne planlegge nødvendig lang/ korttids vedlikehold.

Som informert på beboermøte vedrørende vedlikeholdsplan så skulle det gjennomføres ett større vedlikeholdsarbeid i 2025 ved siden av arbeidet på Åvangen Garasjesameie.

Styret skal gjøre en revidering av vedlikeholdsplan for å se hvilke av det nødvendige vedlikeholdet som kan avventes.

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

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

5. Generelt vedlikehold utført av vaktmester

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

- ✓ Vedlikehold/kontroll lekeplasser
- ✓ Feiing av fellesareal
- ✓ Reprasjon blomsterkasser
- ✓ Oppretting av skilt
- ✓ Reprasjon postkassestativ pga påkjørsel, hærverk med mer
- ✓ Snøbrøyting / strøing
- ✓ Bistått styret ved arrangementer
- ✓ Feiing av fellesareal
- ✓ Vedlikehold brøyteutstyr, feieutstyr, hengere m.m
- ✓ Montering av julelys
- ✓ Bytte hovedkraner
- ✓ Bytte utekraner
- ✓ Bytte vindu
- ✓ Bytte utgangsdører
- ✓ Bytte verandadører
- ✓ Bytte dørlåser

Saker som ikke faller under vedlikehold i år (2024) som styret har jobbet med:

1. **Nordre garasjeanlegg (Øvre garasje anlegg)**

   Åvangen borettslag og Åvangen terrasse eier Åvangen garasjesameie sammen. Garasjeanlegget har eget bruksnummer. Eiendomsskatt og strøm er fordelt i fht disponibelt bruksareal for Åbrl og Åt.

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

   Det utarbeides egne vedtekter for dette sameie. Sameie skal ha etter stiftelse ett styre bestående av styremedlemmer fra Åbrl og Åt.

   I 2025 vil Åbrl overta styreleder vervet i Åvangen Garasjesameie. Dette vervet er IKKE et betalt verv. Kandidat til styrevervet velges av en av sittende styre sine medlemmer sammen med to styremedlemmer og 2 vara. Fra ÅT skal det velges inn to styremedlemmer og to vararepresentanter. Vervene er ikke betalte verv.

2. Søndre garasjeanlegg (Nedre garasjeanlegg)

   Styret har sammen med VBBL sett på ulike løsninger for bygg av garasjer på søndre garasjeanlegg (nedre garasjeanlegg). Ekstraordinær Generalforsamling 2019 stemte ned styrets forslag til bygg og ba styret se på alternativer. Styret sammen med Vbbl Tekn avd ser på ulike løsninger som vil legges frem for GF.

3. Styret utarbeider forslag til nye vedtekter og ordensregler for Åvangen borettslag. Borettslagets nåværende vedtekter og ordensregler ble utarbeidet i 2013 sammen Advokat Line Bjerke, NBBL. Disse vedtektene og ordensregler er utdaterte og dårlig sammensatt. Advokat Morten Solberg bistår styret med utførelse av nye vedtekter og ordensregler.
4. Parkering på indre område/fellesområde.
5. Trafikk indre område, herunder brøyting, bilkjøring mm. Styret har lagt mye arbeid i å opprettholde god fremkommelighet for utrykningskjøretøy.
6. Arbeidsmiljø /HMS
7. Rutiner for sekretær. Herunder blant annet rutiner for tilsvar på brev/søknader, protokollføring med mer.
8. Hms
9. Parkering / trafikk på indre område.
10. Vedlikeholds plan

    Vedlikeholdsplanen ble presentert på beboermøte. Planen er digital å ligger tilgjengelig for styret og fremtidig styrer på Styreportal. Den utarbeidete planen strekker seg over 10 år, men kan bli revidert under veis etter bl a befaringer. Mobbing/trakassering av styret og ansatte i Åvangen borettslag

11. Rutiner i styret

Kostnader som ikke faller under vedlikehold, med mer

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

Åbrl benytter Vansjø boligbyggelag (VBBL) som forretningsfører.

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

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

Åvangen borettslag er revisjonspliktig. Borettslagets revisor er PWC

Kostnader forretningsfører honorar / Juridisk bistand:

Levrandør:	Beløp eks. mva	Mva	Beløp inkl. mva
Vansjø boligbyggelag (VBBL) Nkr 64 442,00 x 6 stk	Nkr 386 652,00	Nkr 77 330,40	Nkr 309 321,60
Advokat Morten Solberg	Nkr 4 350,00,00	Nkr 1 088,00	Nkr 5 438,00
PWC	Nkr 24 800,00	Nkr 6 200,00	Nkr 31 000,00
Brakon (Brannteknisk Tilstandsanalyse i fht vedlikeholdsplan)	Nkr 58 000,00	Nkr 14 500,00	Nkr 72 500,00
Vedlikeholdsplan (Jfr Gf vedtak 2022)	Nkr 75 109,60	Nkr 18 777,14	Nkr 93 887,00

2. Kommunale avgifter

Åbrl betaler kommunale avgifter ut fra felleskostnader.

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

Kostnadsfordelingen er:

Kostnad	2024
Eiendomsskatt, Åvangen brl sin del Åvangen garasjesameie	kr 10 986,96
Eiendomsskatt:	kr 559 119,00
Feiing/tilsynsavg:	kr 61 599,96
Molokk (restavfall/papir/glass/plast)	kr 408 800,04
Årsgebyr avløp/vann:	kr 2 500,08
Forbruk vann/avløp:	kr 806 234,15

Akonto vann/avløp:	kr 1 165 066,02	Nkr

3. Leasing Izusu D max/ Kramer hjullaster / Containere

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

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

Containere erstatter tidligere lagerbygg/garasje.

Bil, leasing avtale 3 år.

Hjul laster, leasing avtale 8 år

Containere, leasing avtale inntil nytt lagerbygg er oppført.

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

	2024
Nordea Finance Equipment AS, (Hjullaster)	Nkr 9 200,00
Santander Consumer Bank AS (Bil) Avtale avsluttet juni 2024	Nkr 139 772,52
Ramirent (2 stk Containere)	Nkr 58 615,66

Oppsagte avtaler:

- **Leasing bil**
- **Vakthold (septemter 2025)**

Avtaler som vurderes:

- **Vurderes alternativer til container for oppbevaring av verktøy**

Vedlikehold som er ønskelig neste år (2025):

Nedre garasje anlegg (pågående sak fra 2021)

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

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

Bytte panel på andeler (ved behov)

Herunder:

- ✓ Diverse stående panel
- ✓ Diverse liggende panel
- ✓ Kassebord
- ✓ Feste asfaltflater med lekter
- ✓ Lister
- ✓ Endevegger

Reparasjon av frittstående boder (ved behov)

Herunder:

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

Skillevegger (ved behov)

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

Åvangen Garasjesameie, betongrehablitering / nødvendig vedlikehold

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

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

I 2023 ble Åvangen Garasjesameie etablert.

Årsak til kommende vedlikehold:

Halve taket på Åvangen Garasjesameie er betong. Betong er ett porøst materiale hvor vann /avrenning fra biler trekker ned i materiale. Dette skjer spesielt inne i tregarasjene. Når vann/salter trekker ned i betong vil armeringsjern begynne å ekspandere og ruste å til slutt sprenge i stykker i

betongen. Noe som har skjedd dekket på taket, spesielt inne i garasjer samt innvendig tak, søyler og vegger innvendig nede.

Arbeid som skal utføres (rekkefølge ikke satt):

1. Jekke opp tregarasjer
2. Slisse inne i tregarasjer
3. Slisse betongdekke ute (usikkert pr d.d. Det vil bli tatt stilling til etter / under oppstart)
4. Etablere katodisk beskyttelse. Det vil si: Legge ned titanbånd som påtrykkes strøm mellom titan og armering (likt nedre garasjeanlegg)
5. Der/om det er mulig vil armering bli sveiset.
6. På søyler og vegg innvendig nede vil punkt 3-5 utføres.
7. Riss og sprekker i innvendig tak på tettes

Prosjektledelse

Tekn sjef Vbbl, Lars Christian Knudsen

Entreprenør

Repcon AS

Prosjektkostnad pr 26.03.2025:

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

Husleiekonskvens følger siste side.

Oppstartsdato:

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

Møteavvikling under vedlikeholdsarbeidet:

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

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

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

Avangen B/L
TILSLUTTET VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Det vil i god tid før oppstart bli delt ut informasjon om parkering for berørte biler.

Ved et låneopptak kr 6 300 000,- med løpetid 25 år og stipulert rente på 6%, vil dette utgjøre en ca. økning i felleskostnader:

Kategori:	Felleskostnad pr. mars 25:	Stipulert felleskostnad ved låneopptak:	Økning:
2-roms - RS 2-13	5 601,-	Ca. 5 826,-	Ca. Kr 225,-
3-rom - 67 E	6 609,-	Ca. 6 876,-	Ca. Kr 267,-
4 roms - 67 RB/R	7 429,-	Ca. 7 729,-	Ca. Kr 300,-
4 roms - 96 A 4-8	7 929,-	Ca. 8 249,-	Ca. Kr 320,-
4-roms - 67 B	7 459,-	Ca. 7 760,-	Ca. Kr 301,-

Etterarbeid asfalt:

- Spikerstein foran Spolen 39-49
- Elvegrus langs kanter
- Nødvendige justeringer

Tak/loft:

- Det skal monteres mønetape rekke Spolen 15-23
  Arbeidet vil bli utført av Helgesen og Sønn AS.
  Prosjektleder Tekn sjef Vbbl Lars Knutsen

. **Generelt vedlikehold**

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

Saker som ikke faller under vedlikehold i år (2025) som styret ønsker å ha fokus på:

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

Nyanskaffelser i år (2024):
Elektrisk verktøy ved behov
Håndverktøy
Diverse klippeutstyr for vedlikehold av fellesanlegg
Diverse hageredskaper for vedlikehold fellsesanlegg

Vaktmester bil

Nyanskaffelser som er ønskelig neste år (2025):

Håndverktøy

Diverse el verktøy ved behov

Diverse hageutstyr

Høytrykkspyler

Ansatte

Det har i 2024 vært totalt 2 ansatte i selskapet.

(Styremedlemmer mottar ikke lønn for styrevervet.)

Vaktmestertjenesten:

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

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

Brøytetjeneste:

Muhammad Mukhtar, Hovedansvar
Mohammed Said Mokhtar

Arbeidsmiljø
Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

For å opprettholde godt arbeidsmiljø er det følgende tiltak iverksatt:

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

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

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr.

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

Økonomi:

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

Moss, 31.12.20201
for styret i Åvangen borettslaget:

Randi Marianne Hoel
Styreleder

Sigbjørn Haugland
Styremedlem

Linn Veronica Nilsen
Styremedlem

Amar Riaz
Styremedlem

Elisabeth Rist-Christensen
Styremedlem

Åvangen B/L
TILSLUTTET
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Innmeldte saker til Åvangen borettslag sin Generalforsamling;

f

Åvangen B/L
TILSLUTTET VANSJØ BOLIGBYGGELAG

	Asfaltering				Mva	Fakturabeløp				
	Grunnarbeid									
Winge Graveservice AS (Etter avt)	kr 250 000,00				kr 62 500,00	kr 312 500,00				
Winge Graveservice AS (Etter avt)	kr 100 000,00				kr 25 000,00	kr 125 000,00	Etter avtale			
Winge Graveservice AS (Etter avt)	kr 170 000,00				kr 42 500,00	kr 212 500,00				
Total Winge Graveservice AS	**kr 520 000,00**				**kr 130 000,00**	**kr 650 000,00**				
	Avretting vei	Rigg	Feie/	Asfaltere	Asfaltarbeid	Diverse	Fresing	Tilegg	Mva	Fakturabeløp
	m/asfalt		Lime	topplag	iht avtale	Asfalt	Asfalt			
Graving og Uteanlegg AS	kr 390 000,00	kr 9 600,00							kr 99 900,00	kr 499 500,00
Graving og Uteanlegg AS			kr 40 000,00	kr 290 000,00					kr 82 500,00	kr 412 500,00
Graving og Uteanlegg AS	kr 130 000,00								kr 32 500,00	kr 162 500,00
Graving og Uteanlegg AS					kr 484 400,00				kr 121 110,00	kr 605 510,00
Graving og Uteanlegg AS						kr 137 830,00			kr 34 457,50	kr 172 287,50
Graving og Uteanlegg AS		kr 10 000,00	kr 1 000,00			kr 5 100,00	kr 4 000,00	kr 500,00	kr 5 150,00	kr 25 750,00
Total Graving og Uteanlegg AS										**kr 1 878 047,50**
Ekstra arbeid utenfor avtale ifht til asfaltering :		**(Støttemur mellom Knuten 27-33 og Spolen 51-57)**								
	Grunnarbeid /oppsett	Gravemaskin	Kjøring av lastebil	Kum	Timer	Fyllmasse	Jord	Mva	Fakturabeløp	
	Støttemur	med fører pr t		(totalsum deler)						
Winge Graveservice AS	kr 73 400,00	kr 20 925,00	kr 21 000,00	kr 28 365,87				kr 35 922,71	kr 179 613,58	
Winge Graveservice AS			kr 3 000,00		kr 4 725,00	kr 560,00	kr 3 080,00	kr 2 841,25	kr 14 206,25	
Totalekstraarbeid Winge Graveservice AS								kr 38 763,96	kr 193 819,83	
Total asfaltering		**kr 2 721 867,33**								

Åvangen Borettslag
Skyttelen 17
1536 Moss

Faktura adresse:
faktura@vbbl.no

Epost adresse:
styret.avangen@borettslag.no
vaktmester.avangen@borettslag.net
Sekretaer.avangen@borettslag.net

RESULTATREGNSKAP 2024 Åvangen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		11 471 562	10 019 074	11 329 836	12 253 218
Andre driftsinntekter		179 915	410 225	186 000	186 000
SUM INNTEKTER		**11 651 477**	**10 429 299**	**11 515 836**	**12 439 218**
KOSTNADER					
Lønn	1	905 913	984 632	870 240	870 240
Pensjonskostnader		33 646	19 186	0	0
Styrehonorar		90 000	128 334	140 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	1	145 168	159 633	142 444	145 270
Avskrivninger	2	16 333	0	0	0
Strøm		87 778	81 771	83 100	94 500
Rehabilitering		0	0	0	168 000
Vedlikehold bygg		413 625	761 827	500 000	500 000
Vedlikehold VVS		22 292	6 712	0	0
Vedlikehold elektro		3 229	547 561	30 000	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg		3 062 540	383 570	91 000	91 000
Vedlikehold garasje		25 636	0	0	0
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		162 039	100 286	189 000	190 000
Revisjonshonorar	0	31 000	30 000	40 000	40 000
Forretningsførerhonorar		386 652	377 226	386 654	396 321
Andre konsulenttjenester		197 681	90 070	50 000	50 000
Telefon/internett		7 536	3 210	3 000	3 000
Årsavgift TV/Internett		946 795	836 319	860 500	967 110
Kontingent boligbyggelag		42 000	42 000	42 000	42 000
Forsikringer		738 035	629 467	768 000	920 630
Kommunale avgifter		2 450 489	2 211 188	2 637 000	2 995 000
Vakthold		464 629	419 515	408 000	465 000
Andre driftskostnader		229 947	236 979	150 783	150 061
SUM KOSTNADER		**10 462 961**	**8 049 484**	**7 391 721**	**8 278 132**
DRIFTSRESULTAT		**1 188 516**	**2 379 815**	**4 124 115**	**4 161 086**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		72 340	65 373	54 164	30 782
Rentekostnader		1 812 499	1 581 048	1 940 500	1 709 243
Utbytte Gjensidige		66 882	56 969	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-1 673 278**	**-1 458 706**	**-1 886 336**	**-1 678 461**
ÅRSRESULTAT		**-484 762**	**921 109**	**2 237 779**	**2 482 625**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-484 762	921 109	2 237 779	2 482 625
SUM OVERFØRINGER		**-484 762**	**921 109**	**2 237 779**	**2 482 625**

BALANSE 2024 Åvangen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	4	48 664 234	48 664 234
Andre driftsmidler	2	123 667	0
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**48 787 901**	**48 664 234**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		160 476	127 429
Andre restanser		20 106	11 793
Andre fordringer		1 281 466	2 033 727
Forskuddsbetalt leasing		0	5 204
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		906 681	1 190 424
Skattetrekk		38 758	62 159
SUM OMLØPSMIDLER		**2 407 488**	**3 430 736**
SUM EIENDELER		**51 195 389**	**52 094 970**

BALANSE 2024 Åvangen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		14 000	14 000
Annen egenkapital		1 961 544	1 961 544
Årets resultat		-484 762	0
SUM EGENKAPITAL		**1 490 782**	**1 975 544**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	29 635 574	29 180 784
Borettsinnskudd	3	19 157 485	19 157 485
SUM LANGSIKTIG GJELD		**48 793 059**	**48 338 269**
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		5 398	2 408
Forskuddsbetalte felleskostnader		86 507	62 966
Leverandørgjeld		651 968	1 504 903
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		102 110	106 878
Offentlige avgifter		65 565	104 002
SUM KORTSIKTIG GJELD		**911 548**	**1 781 158**
SUM GJELD		**49 704 607**	**50 119 427**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**51 195 389**	**52 094 970**
Pantestillelser		**48 793 059**	**48 338 269**

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Randi Marianne Hoel Styreleder	Linn Veronica Nilsen Styremedlem	Elisabeth Rist-Christensen Styremedlem
Amar Riaz Styremedlem	Sigbjørn Haugland Styremedlem	

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**1 649 579**	**2 579 405**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-484 762	921 109
Tilbakeføring avskrivinger	16 333	0
Kjøp / salg anleggsmidler - bygninger	-140 000	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	454 790	-1 850 935
B. Årets endring disponible midler	**-153 639**	**-929 826**
C. Disponible midler UB	**1 495 940**	**1 649 579**

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5100 LØNN	717 447	829 481
5101 OVERTID	86 355	48 273
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	102 110	106 878
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	130 770	144 563
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	14 398	15 070
Sum	**1 051 081**	**1 144 265**

Borettslaget har en fast ansatt og det utbetalt lønn til 2 andre personer.

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

Note 2 - Andre driftsmidler

	Toyota Hilux 2010 modell
Anskaffet år:	2024
Antatt levetid i år:	5
Kostpris 01.01	0
+ Nyanskaffet i året	140 000
- Salg/utrangering av anskaffelseskost	0
Kostpris 31.12	**123 667**
Samlede avskrivninger 01.01	0
+ Avskrivninger i år	16 333
- Avgang samlede avskrivninger på salg/utrangering	0
Samlede avskrivninger pr. 31.12	**16 333**
Bokført verdi pr. 31.12	**123 667**

Note 3 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSINNSKUDD	19 157 485	19 157 485
Sum	**-19 157 485**	**-19 157 485**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

.

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

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

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**
Lånenummer:	**67140536833**	**67140520016**	**67143160689**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2017	2002
Rentesats:	5.85 %	5.85 %	5.85 %
Betingelser:	Nibor + 1,15 % i margin	Nibor + 1,15 % i margin	Nibor + 1,15 % margin
Beregnet innfridd:	30.03.2034	30.06.2047	31.03.2027
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	30 420 000	16 924 198
Lånesaldo 01.01:	0	25 393 058	3 787 726
Avdrag i perioden:	216 043	710 037	1 119 130
Opptak i perioden:	2 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**2 283 957**	**24 683 021**	**2 668 596**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140520016	3	192 159	576 477
	10	192 156	1 921 560
	75	180 307	13 523 025
	28	179 535	5 026 980
	3	160 476	481 428
	13	160 473	2 086 149
	8	133 428	1 067 424
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140536833	3	17 781	53 343
	10	17 780	177 800
	75	16 684	1 251 300
	28	16 613	465 164
	16	14 849	237 584
	8	12 346	98 768
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143160689	13	20 775	270 075
	75	19 494	1 462 050
	28	19 410	543 480
	16	17 350	277 600
	8	14 426	115 408

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

Resultat og balanse med noter for Åvangen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åvangen Borettslag

Styreleder	Randi Marianne Hoel (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Sigbjørn Haugland (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Elisabeth Rist-Christensen (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Linn Veronica Nilsen (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Amar Riaz (sign.)	14.05.2025

Til generalforsamlingen i Åvangen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åvangen 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, 14. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-05-14 12:41

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.

F U L L M A K T

Undertegnede _____

(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Trolldalen 1 brl .

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på borettslagets ordinære generalforsamling .

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

PROTOKOLLUTSKRIFT FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I ÅVANGEN Borettslag

AVHOLDT SOM EN PAPIRLØSNING, SKRIFTLIG UTEN FYSISK OPPMØTE

GENERALFORSAMLINGEN BLE AVHOLDT I TIDSPERIODEN FRA 3/12-25 KL. 18:00 - 4/12-25 KL: 18:00

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere:11

Fremlagte og godkjente fullmakter:0

Totalt antall stemmeberettigede:

Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl, fra styret møtte Randi Marianne Hoel

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: Ted Andrè Gjerde

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 Åvangen Borettslag

Åvangen Borettslag bruker i dag PricewaterhouseCoopers AS (PwC) som sin revisor.

PwC har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, og som følge av dette vil ikke PwC lenger være revisor for Åvangen Borettslag

Dette medfører at borettslaget må velge ny revisor. Et valg av revisor må skje på en generalforsamling i borettslaget.

Åvangen Borettslag er forpliktet til å følge den revisoravtalen som Vansjø Boligbyggelag har, jf. forretningsførerkontrakten mellom VBBL og Åvangen Borettslag. Vansjø Boligbyggelag avholdt ekstraordinær generalforsamling den 21. oktober 2025, og valgte PwC Assurance AS, med org.nr. 834 836 912 som ny revisor. Dette selskapet skal endre navn til Tell Norge AS.

PwC Assurance AS vil for borettslagets del, bestå av det samme revisorsteamet som arbeidet i PwC, og som har vært revisor for borettslaget i en årrekke.Dette betyr at de har lang erfaring, samt svært god kunnskap om borettslaget.

Styret foreslår at revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912 velges som ny revisor for Åvangen Borettslag. PwC Assurance AS skal endre navn til Tell Norge AS.

Vedtak:

Revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, som skal endre navn til Tell AS, velges som ny revisor for Åvangen borettslag. Enstemmig.

Beate Kildahl
Møteleder/sekretær

Ted Andrè Gjerde
Protokollvitne

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 2025

Åvangen Borettslag

orgnr: **948 383 624**

Møtet avholdes i tidsperioden:
- **Fra: 3/12 – 2025 kl: 18:00**
- **Til: 4/12 – 2025 kl: 18:00**

Denne ekstraordinære generalforsamlingen gjennomføres som et papirbasert møte, med skriftlig avstemming, uten fysisk oppmøte.
Stemmeseddel er utdelt på forhånd sammen med innkallingen (se vedlagte stemmeseddel).
Styret har valgt denne løsningen da det kun er én sak, i tillegg til konstituering, som skal behandles, og at det i dette tilfellet er en enkel og god løsning for borettslaget.

Merk: Dersom minst to andelseiere, med til sammen minst en tiendedel av stemmene, krever fysisk møte, må generalforsamlingen/årsmøtet gjennomføres fysisk.
Slike krav må fremsettes for styret senest: 28/11-2025

Stemmegivning
- Stemmen avgis ved at vedlagte stemmeseddel fylles ut av den enkelte andelseier
- Stemmesedler leveres til styrets postkasse ved kontorbua eller mailes til styremail (se under) innenfor møtets tidsperiode.
- Siste innleveringsfrist: **4/12 – 2025 kl: 18:00**

Leveringsmåter:
- **Styrets postkasse ved kontorbua.**
- **Stemmesedler kan også mailes til styremail: styret.avangen@borettslag.net**

De som ikke leverer stemmesedler innen fristen, regnes som ikke deltakende på møtet.

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. Saker til behandling

2.1 Valg av ny revisor

Borettslaget bruker i dag PricewaterhouseCoopers AS (PwC) som sin revisor. PwC har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, og vil derfor ikke lenger være revisor for borettslaget. Dette medfører at borettslaget må velge ny revisor. Borettslaget må følge revisoravtalen som Vansjø Boligbyggelag (VBBL) har, jf. forretningsførerkontrakten mellom VBBL og borettslaget.

VBBL avholdt ekstraordinær generalforsamling 21. oktober 2025 og valgte PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912) som ny revisor. Selskapet skal endre navn til Tell AS.

PwC Assurance AS vil for borettslaget bestå av det samme revisorsteamet som tidligere, med god kjennskap og erfaring med borettslaget.

Forslag til vedtak:

Revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, velges som ny revisor for borettslaget. PwC Assurance AS skal endre navn til Tell AS.

Opptelling av stemmesedler, og utarbeidelse av protokoll, vil utføres av styrets leder og forvaltningsrådgiver i VBBL, etter at fristen for innlevering av stemmesedler er utløpt.

Kontaktinformasjon

- Styreleder Randi Hoel: telefon 954 91 307
- Forvaltningsrådgiver i VBBL Beate Kildahl: telefon 96224843

Spørsmål kan rettes til ovennevnte kontaktpersoner i tidsrommet fra mottak av innkallingen og frem til siste frist for innlevering av stemmesedler.

Moss, den 24/11-2025
Styret i Åvangen borettslag

(**RIV AV** stemmeseddelen på neste side - 
og lever til styrets postkasse ved kontor bua
eller mail til: styret.avangen@borettslag.net innen angitt frist)

STEMMESEDDEL

Ekstraordinær generalforsamling Åvangen Borettslag

Avholdes i perioden:

- Fra: 3/12 – 2025 kl: 18:00

- Til: 4/12 – 2025 kl: 18:00

ANDELSEIERS NAVN OG ADRESSE (Fylles ut med blokkbokstaver):

NAVN: _____

ADRESSE: _____

SETT KRYSS (☑) FORAN SETNINGEN DER DU ØNSKER Å FORETA DIN STEMMEGIVNING
Det er kun anledning til å avgi én (1) stemme per leilighet.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering: Opptelling av stemmesedler gjøres i samarbeid med Vansjø BBL, etter at fristen for innlevering av stemmesedler har løpt ut.

1.2 Valg av møteleder

Forslag: Vansjø BBLs representant Beate Kildahl

☐ Jeg stemmer **for** at Vansjø BBLs representant Beate Kildahl velges som møteleder
☐ Jeg stemmer **imot** at Vansjø BBLs representant Beate Kildahl velges som møteleder

1.3 Valg av referent

Forslag: Vansjø BBLs representant Beate Kildahl

☐ Jeg stemmer **for** at Vansjø BBLs representant velges som referent
☐ Jeg stemmer **imot** at Vansjø BBLs representant velges som referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Forslag: Ted Andre Gjerde

☐ Jeg stemmer **for** at Ted Andre Gjerde velges til å underskrive protokollen sammen med møteleder
☐ Jeg stemmer **imot at** Ted Andre Gjerde velges til å underskrive protokollen sammen med møteleder

(SNU ARKET FOR SIGNERING)

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag: Innkallingen godkjennes

☐ Jeg stemmer **for** at innkallingen godkjennes

☐ Jeg stemmer **imot** at innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag: Sakslisten godkjennes

☐ Jeg stemmer **for** at sakslisten godkjennes

☐ Jeg stemmer **imot** at sakslisten godkjennes

2. Saker til behandling

2.1 Valg av ny revisor

Borettslaget bruker i dag PricewaterhouseCoopers AS (PwC) som sin revisor. PwC har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, og vil derfor ikke lenger være revisor for borettslaget. Dette medfører at borettslaget må velge ny revisor.

Borettslaget er forpliktet til å følge revisoravtalen som Vansjø Boligbyggelag (VBBL) har, jf. forretningsførerkontrakten mellom VBBL og borettslaget.
Vansjø Boligbyggelag avholdt ekstraordinær generalforsamling 21. oktober 2025 og valgte PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912) som ny revisor. Selskapet skal endre navn til Tell AS.
PwC Assurance AS vil for borettslaget bestå av det samme revisorsteamet som tidligere, med god kjennskap og erfaring med borettslaget.

Forslag til vedtak:
Revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, velges som ny revisor for borettslaget. PwC Assurance AS skal endre navn til Tell AS.

☐ Jeg stemmer **for** forslaget

☐ Jeg stemmer **imot** forslaget

SIGNATUR: _____

- Stemmeseddelen leveres i : **Styrets postkasse ved kontorbua.**
- **Stemmesedler kan også mailes til styremail: styret.avangen@borettslag.net**
- innenfor fristen og da senest 4/12-2025 kl. 18:00
  - Stemmer levert etter fristen tas ikke med i opptellingen.
  - Opptelling og protokollføring skjer i samarbeid med Vansjø BBL.
  - Kun én (1) stemme per leilighet.
  - HUSK Å SIGNERE STEMMESKJEMAET!

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åvangen Borettslag torsdag 28.05.2026 kl. 17:30 - Varnaveien 34, 1523 Moss, Vbbl sine lokaler.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 14 Fremlagte og godkjente fullmakter: 7

Totalt antall stemmeberettigede: 21 - 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: June Marie Kals Eriksen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

2. Styrets årsmelding 2025

Vedtak:

Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2025

Vedtak:

Det fremlagte og refererte årsregnskapet godkjennes. Årsresultat pr 31.12.2025 overføres til disponible midler.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

Det kom et forslag fra styret på å øke styrehonoraret med kr 50.000,- Fra 160.000,- til 210.000,-. Dette grunnet en vesentlig større arbeidsmengde og arbeidsoppgaver i styreperioden som har vært. Forslaget ble votert over.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2025 er kr 210.000,- Styret foretar selv intern fordeling. Enstemmig vedtatt.

5. Orienteringssak fra styret

Saken var fremlagt i pkt. 5 i innkallingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen tok saken til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Linn Veronica Nilsen og Sigbjørn Haugland

6.2 Valg av 1 styremedlem -suppleringsvalg for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: June Marie Kals Eriksen.

6.3 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Mohammed Said Mokhtar, Caroline Haaland, Amar Riaz, Per Eklund og Grethe Tveter.

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

Vedtak:
Valg av delegat: Randi M. Hoel og Sigbjørn Haugland Valg av vara: Linn Veronica Nilsen og Trym Hølvold.

6.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Terje Guttorm Ruud, Mohammed Said Mokhtar og Paul Lundmo.

Beate Kildahl
Møteleder/sekretær

June K. Eriksen
June Marie Kals Eriksen
Protokollvitne

VEDTEKTER

FOR

ÅVANGEN GARASJESAMEIE

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål.

(1) Sameiets navn er Åvangen garasjesameie

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 3, bnr 2371 i Moss kommune. Eiendommen ble seksjonert i to seksjoner, og seksjonsbegjæringen er tinglyst 07.09.1987. Seksjonstegningene følges om vedlegg 1 og 2 til vedtektene.

På eiendommen er det bygget et parkeringsanlegg som skal ivareta deler av parkeringsbehov for seksjonseierne, Åvangen borettslag, senere kalt **Borettslaget,** og Sameiet Åvangen Terrasse, senere kalt **Sameiet Åvangen.** Åvangen garasjesameie er senere kalt **Sameiet.**

1-2 Forretningskontor

(1) Forretningskontor er i Moss kommune.

2 EIENDOMMEN

2-1 Tomten og parkeringsanlegget – eksklusiv bruksrett til egen seksjon

Tomten 3/2371 er skrånende/delvis utgravd. Det er oppført en betongkonstruksjon på deler av eiendommen som utgjør «underetasjen» av parkeringsanlegget. Dette utgjør også seksjon nr. 2. Seksjonseier er Sameiet Åvangen.

Betongdekket som utgjør «taket» på seksjon 2, og tomtegrunnen som flukter/ligger tilnærmet plant med «taket» på seksjon 2, utgjør seksjon nr. 1. Seksjonseier er Borettslaget.

Seksjon nr. 2 er en garasjekjeller med 30 parkeringsplasser, med betongvegger og spilevegger, se vedlegg 2.

På seksjon nr 1 er det oppført 49 enkeltgarasjer, 1 dobbeltgarasje, ett vaktmesterbygg og en vaktmesterbod, se vedlegg 1.

Sameiet Åvangen har eksklusiv bruksrett til 6 enkeltgarasjer og en dobbeltgarasje som vist på vedlegg 1. Sameiet Åvangen har også rett til bruk av vaktmesterbygget til avholdelse av inntil 10 styremøter. Sameiet Åvangen har rett til å tinglyse sine bruksretter på seksjon nr. 1.

Borettslaget og Sameiet Åvangen har eksklusiv bruksrett til sin seksjon med de begrensninger som ovenfor er regulert, jfr også punkt 4.

2-2 Sameiebrøken
Borettslaget og Sameiet Åvangen eier bebyggelsen og eiendommen til gnr 3, bnr 2371 i Moss kommune i felleskap (sameie), med de brøker som fremgår av seksjoneringen, (**Sameiebrøken**). Brøkene er; seksjon nr. 1: 361/532, og seksjon nr. 2: 171/532.

2-3 Fellesareal
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av seksjonene er fellesareal.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonseierne kan disponere fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge og pantsette sin egen seksjon, men Borettslaget må respektere de bruksretter som Sameiet Åvangen har etter punkt 2.

En seksjonseier kan kun leie ut eller på annen måte overlate bruksretten til en parkeringsplass/garasje til andelseiere/seksjonseiere i Borettslaget eller Sameiet Åvangen.

4. FAKTISK RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon, med de begrensinger som følger av punkt 2.

Seksjonseierne har rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører Sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra årsmøtet (styret).

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Vedlikehold av egen seksjon
Borettslaget skal vedlikeholde alle garasjer/bygg som er oppført på/i seksjon nr 1. Dette gjelder utvendig og innvendig vedlikehold, og omfatter også riving og nyoppføring av garasjer.

Borettslaget skal vedlikeholde overflaten av betongdekket (som er «taket» til seksjon nr. 2), enten det utgjør kjørefeltet til garasjene eller er «gulv» i garasjene.

Borettslaget skal vedlikeholde asfaltdekket som utgjør kjørefeltet til garasjene og «gulv» i garasjene, som er oppført på den del av seksjon nr 1 som utgjør tomtegrunn.

Sameiet Åvangen skal vedlikeholde overflaten av betongkonstruksjonene som utgjør tak, vegger og gulv i seksjon nr. 2, herunder spileveggene. Dette gjelder både utvendig og innvendig vedlikehold, med unntak av taket hvor Borettslaget har det utvendige vedlikeholdet.

Sameiet skal vedlikeholde eventuelle utvendige fellesarealer.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og seksjonene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Se dog punkt 5-3 om grensesnittet for vedlikehold av betongkonstruksjoner.

5-2 Seksjonseierens plikt til å bekoste vedlikeholdet
Sameiet Åvangen skal bekoste kostnadene til vedlikeholdet de skal utføre etter punkt 5-1.

Borettslaget skal bekoste vedlikeholdet de skal utføre etter punkt 5-1, dog slik at 8/51 deler av utvendig og innvendig vedlikehold av garasjene (ikke for vaktmesterbygg og vaktmesterbod) skal dekkes av Sameiet Åvangen.

5-3 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner – fellesanlegg
Betonggulv, tak og vegger som omgir seksjon nr. 2 er en felles konstruksjon. Det samme gjelder spilevegger i seksjon nr. 2. Når disse konstruksjonene ikke lenger lar seg vedlikeholde på overflaten, må skiftes ut eller oppgraderes - er dette arbeid som skal foretas av Sameiet, og kostnaden er en felleskostnad.

Ledninger for elektrisitet fram til egne målere for strøm er en felles installasjon, som skal vedlikeholdes av Sameiet, og kostnadene er en felleskostnad.

6. KAMRAOVERVÅKING

Årsmøtet kan vedta eller gi styret fullmakt til å godkjenne søknader om kameraovervåking på følgende vilkår:

(a) Kameraovervåkingen skal utføres i henhold til lov, forskrift og eventuelle vilkår fastsatt av offentlig myndighet.

(b) Formålet med overvåkingen skal være å hindre eller forebygge kriminelle handler.

7. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

7-1 Felleskostnader
(1) Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader, jfr om dette punkt 2 og punkt 5.

(2) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med 50 % på hver av seksjonseierne.

(3) Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:

- Eiendomsskatt
- Bygningsforsikring
- Strøm

7-2 Betaling av felleskostnader
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt regulert i punkt 5 har som konsekvens at felleskostnadene i årene uten felles vedlikehold av betongkonstruksjonen, jfr punkt 5-3, vil være svært begrenset.

Seksjonseierne skal derfor ikke foreta a konto innbetaling til Sameiet. Det påligger isteden styret å sørge for å kreve innbetalt fra seksjonseieren andel av felleskostnadene slik at Sameiet til enhver tid kan dekke sine løpende forpliktelser.

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
Den andre seksjonseieren har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot den andre seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

7-4 Seksjonseierens heftelse for Sameiets ansvar og forpliktelse utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret – sammensetning
Begge seksjonseierne skal ha likt antall medlemmer i styret.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3 styremedlemmer, 2 fra hver seksjonseier. Det velges også varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Følgende gjelder for valg av styre:

a) Kun medlemmer av styret i Borettslaget og Sameiet Åvangen kan velges som styremedlemmer i Sameiet.

b) Styrelederververvet skal gå på omgang mellom styremedlemmer i henholdsvis Borettslaget og Sameiet Åvangen

c) Den enkelte seksjonseier forplikter seg til å stemme for den andre seksjonseiers foreslåtte styremedlemmer.

8-2 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styremøtet velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede, og begge seksjonseierne er representert på møtet. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Styreleder/møteleder har ikke dobbeltstemme ved stemmelikhet. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Representasjon og fullmakt
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer, en fra hver seksjonseier, i fellesskap.

9. ÅRSMØTET

9-1 Myndighet
Årsmøtet har den øverste myndighet i Sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en seksjonseier krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2, 1. avsnitt.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

9-5 Hvem kan delta på årsmøtet.

Begge seksjonseiere, med representanter fra styret i henholdsvis Borettslaget og Sameiet Åvangen, har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Styreleder i Sameiet og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

9-6 Møteledelse og protokoll.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.

I årsmøtet har hver seksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i Sameiet.

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

d) Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.

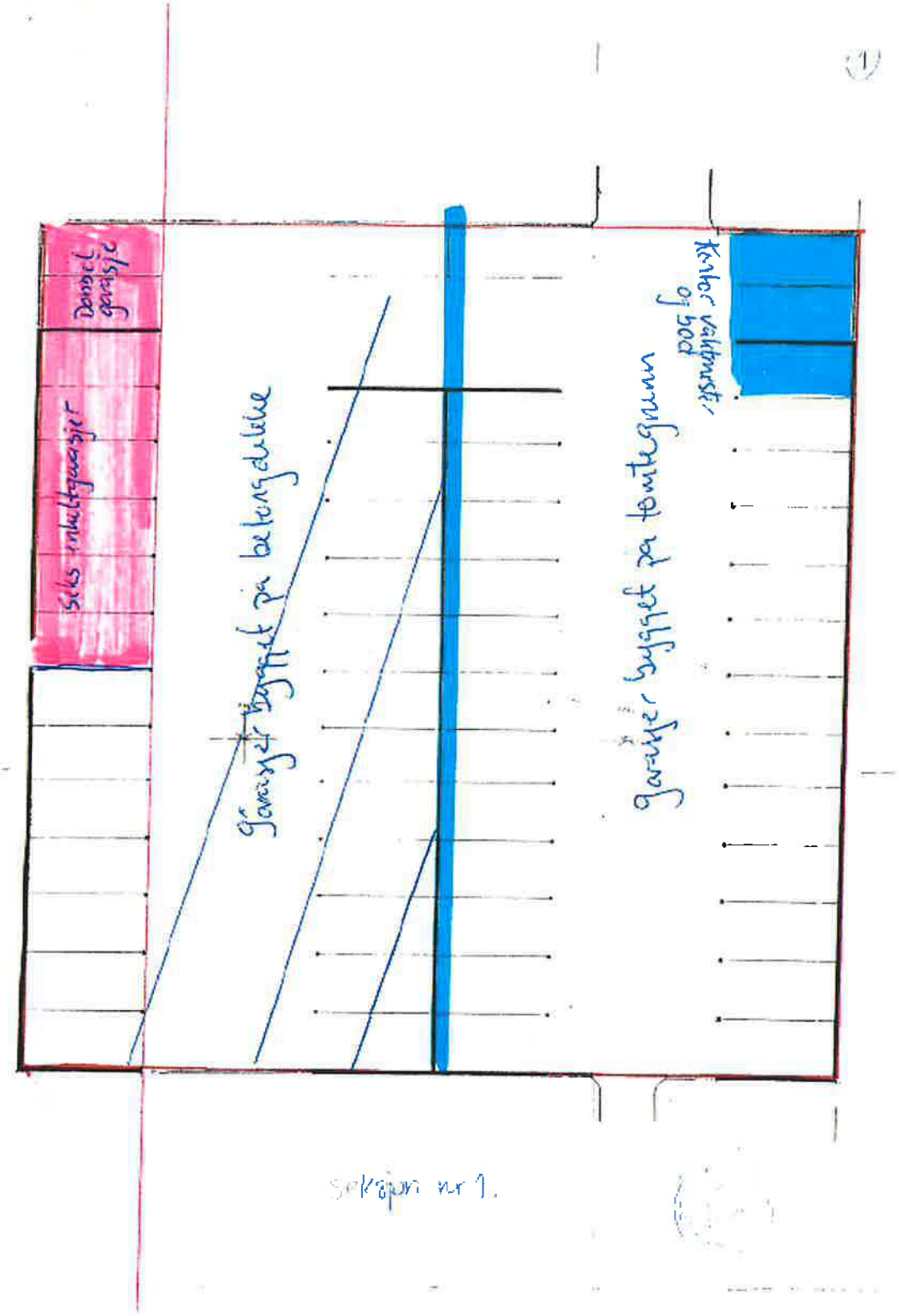
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene.

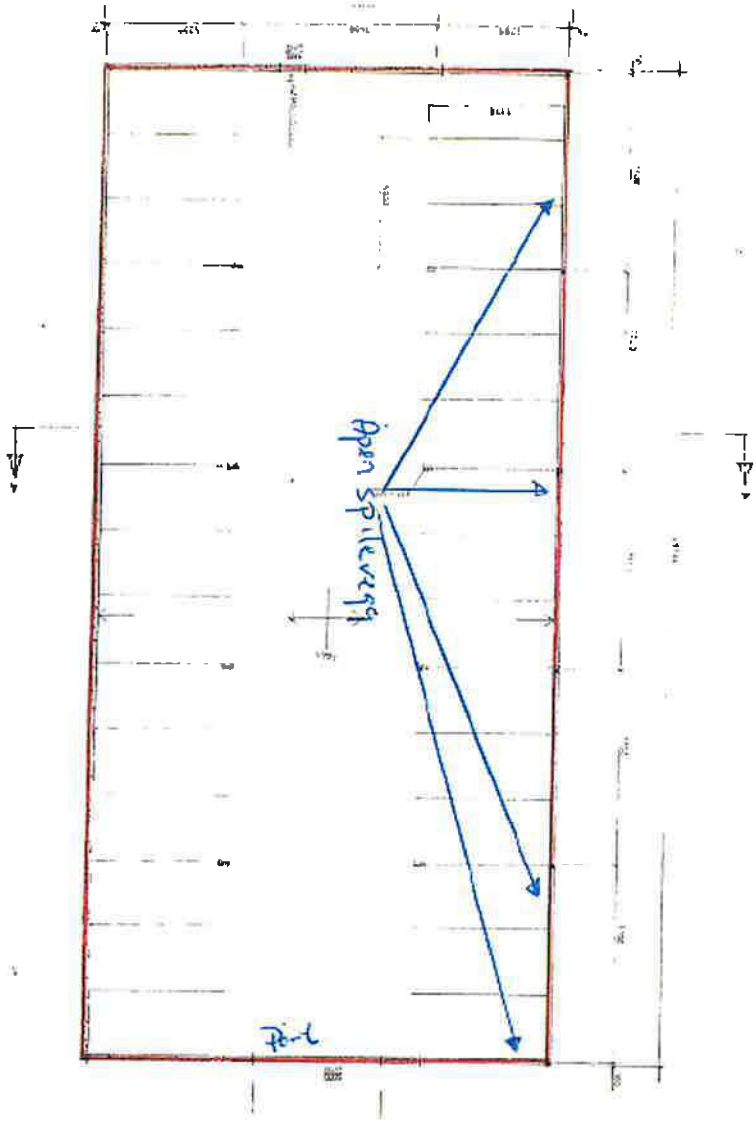
10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65.

Vedlegg 1: seksjonstegning som viser seksjon nr. 1 med bruksrett for seksjon nr. 2



Vedlegg 2: seksjonstegning som viser seksjon nr. 2



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åvangen Borettslag tirsdag 27.05.2025 kl. 17:30 - Varnaveien 34,1523 Moss - Vansjø Boligbyggelag.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 24 Fremlagte og godkjente fullmakter: 13

Totalt antall stemmeberettigede: 37 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: Kjetil Zazzera

1.5 Godkjenning av innkalling

Møteleder orienterte om skrivefeil i sak 6.2. Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, ikke 3 stk som angitt i innkalling.

Generalforsamlingen ble orientert, generalforsamlingen godtok korrigering.

Møteleder orienterte om at Sak .5.2 må ha et voteringsgrunnlag med 2/3 flertall. Generalforsamlingen godtok dette.

Det ble orientert om at fullmakten i innkallingen hadde en skrivefeil, ny fullmakt ble delt ut til alle andelene i borettslaget.

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 til disponible midler.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2024 er kr:160.000,- Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra andelseiere

5.1 Forslag til retningslinjer for bruk av trampoline, vedtektsfestet voteres med 2/3 flertall

På borettslagets ekstraordinære generalforsamling den 12/9-24 ble det vedtatt å opprette en arbeidsgruppe som kunne jobbe frem retningslinjer for oppsett og bruk av trampoliner i Åvangen borettslag. Gruppen bestående av andelseiere har nå jobbet frem følgende forslag til retningslinjer;

- Trampoline må plasseres til minst mulig sjenanse for andre andelseiere.
- Bruk av trampoliner må skje i tidsrommet 09.00-20.00 på dager der påfølgende dag er en normalarbeidsdag.
- I helger tillates bruk av trampoline mellom klokken 09.00 og 21.00.
- Ved bruk av trampoline skal andre andelseiere hensyntas ifht. støy.
- Ved gjentatte, og dokumenterte, brudd på disse regler kan styret kreve trampoline fjernet.

Styret ønsker, etter rådgivning fra Adv Morten Solberg å tillegge følgende retningslinjer;

- Andelseier er ansvarlig for mulige erstatningskrav ved personskader - intet borettslagsansvar
- Andelseier er ansvarlig for at trampolinen er i forsvarlig stand
- Andelseier er ansvarlig for at trampolinen er sikret mot ulike værforhold, spesielt vind.
- Trampolinen kan kun være oppe fra 1 april – 30 september
- Søknad med retningslinjer må fylles ut før trampoline settes opp

Retningslinjer vedtektsfestes i borettslagets vedtekter som nytt pkt. **4, 4-1 - 10.**

Vedtak:
Forslag til vedtak vedtatt. Retningslinjer vedtektsfestes i borettslagets vedtekter som nytt pkt. **4, 4-1 - 10.**

5.2 Gjenopprettelse av 2 stk handikap parkeringsplasser ved postkasse stativ i Knuten

Forslag til vedtak: Gjenopprettelse av 2 stk handikap parkeringsplasser ved postkasse stativ i Knuten (bortenfor rekken ved adressen Knuten 14).

(Møteleder orienterte om at Sak .5.2 må ha et voteringsgrunnlag med 2/3 flertall. Generalforsamlingen godtok dette).

Vedtak:

Forslag til vedtak ble vedtatt. 29 stemmer stemte for. Kart vedlagt i vedtekter må endres, da plassene er merket rødt og ikke tillat å parkere på, dette må rettes opp.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Randi Marianne Hoel Styrets E-post: **styret.avangen@borettslag.net**

6.2 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Det skal velges 2 styremedlemmer , ikke 3. Generalforsamlingen ble informert om dette under konstitueringen.

4 kandidater stilte til valg. Joakim Rønningen Larsen ,Trym Hølvold, Amar Riaz og Elisabeth Rist-Christensen

Vedtak:

Valgt ble: Joakim Rønningen Larsen og Trym Hølvold

6.3 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Caroline Haaland, Amar Riaz, June Marie Kals Eriksen, Mohammed Said Mokhtar og Khurram Khan.

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

Vedtak:

Valg av delegat: Randi M Hoel og Sigbjørn Haugland. Valg av vara: Linn Veronica Nilsen og Trym Hølvold.

6.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Paul Lundmo, Monica Strand og Mohammed Said Mokhtar.

Protokoll for Åvangen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Beate Kildahl (sign.)	27.05.2025
Sekretær	Beate Kildahl (sign.)	27.05.2025
Protokollvitne	Kjetil Zazzera (sign.)	27.05.2025

Ordensregler
for ÅVANGEN borettslag tilknyttet Vansjø Boligbyggelag. Ajourført 18/9-24

Alminnelige bestemmelser.

1. Alle beboere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring husene.
2. Foreldre plikter å føre tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført borettslags- eller andelseiernes eiendeler. Lek skal ikke forekomme på en slik måte eller sådanne steder at fare for skade oppstår eller at beboerne blir sjenert . Det påhviler foreldrene å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.
3. Ballspill må bare finne sted på opparbeidede fotballbaner i nærmiljøet.
4. Om natten – regnet fra kl. 2300 til kl. 0600 – skal det være mest mulig ro i leilighetene og ved husene. Radio og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet.
5. Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av leilighet er fastslått i lagets vedtekter. Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon, spesielt vinduer, må ikke foretas. Før byggestart skal beboer kontakte styret for å få nødvendig informasjon søknaden skal inneha vedrørende retningslinjer for vinduer, skillevegger, plattinger, frittstående balkong, terrasser, frittstående boder, markiser, parabol, varmepumper og tak over inngangsparti. Søker må følge regningslinjene og få godkjent sluttbefaring av vaktmester når andelseier har ferdigstilt endringen etter søknad.
   Sluttbefaringen arkiveres av styret.
   Den enkelte andelseier står ansvarlig for enhver skade som han eller hans husstand eller gjester måtte påføre borettslagets eiendom.
   Dette gjelder også for personer som har fått overlatt bruken av boligen.
   Eventuelle oppståtte skader meldes straks fra til borettslagets styre.

Vask, tørking og lufting.

6. Andelseierne plikter å sørge for at området rundt huset og gjerder og hekker rundt huset er ryddig og ordentlig.

Husdyrhold

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

Bruk av motorkjøretøy innen området.

8. Bruk av alle typer motorkjøretøy innen bolig-området er generelt forbudt.
   Unntakelse gjelder kun for syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler og varetransport.
   All parkering utenom de opparbeidede biloppstillingsplasser, og ikke lenger enn 15 min. ved av- og påstigning, er forbudt.
9. All kjøring innen boligområdet skal foregå med varsomhet og hensynsfullhet.
10. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger må følges.
11. Andelseierne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels – og parkeringsbestemmelsene.

Retningslinjer for reparasjon av motorisert kjøretøy på fellesområdet i Åvangen B/L.

12. Ved reparasjon av motorisert kjøretøy på fellesområdet skal det tas følgende hensyn:
    a. Støy
    b. Miljøsikkerhet.
    c. Sikkerhet, biler som er jekket opp sikres, og senkes ved avslutning.
    d. Skade på andre biler.
    e. Sikkerhet for omkringliggende gjenstander.

    Det er ikke lov til å utføre følgende på fellesområdet i Åvangen B/L:
    f. Ikke ting som går utover HMS (brann og skader).
    g. Sveising.
    h. Sliping, maskinelt slipeutstyr.
    i. Lakking (grunning).
    j. Skjærebrenner.
    k. Motorskift/girkasse.

All reparasjon skal foregå innenfor de tider, som er fastsatt i borettslaget sine ordensregler/vedtekter, samt norsk lov. (total stillhet fra 23.00-06.00, rolig fra 21.00-23.00)
Styret anmoder beboere om å reise til vaskehaller for å vaske bil, som har de rette renseanlegg i fht. miljøhensyn.

Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

13. For tilkobling fra antennekontakt til radio- og TV- apparater må kun benyttes originale tilkoblingskabler.
14. Feil ved antenneanlegget i den enkelte leilighet meldes til signalleverandøren.
15 . Oppsetting av Parabolantenner eller andre privat radio – og TV- antenner er ikke tillatt uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret.

Øvrige bestemmelser.

16. Andelseierne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslagets styre eller generalforsamlingen gir, for å opprettholde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendommer.
17. Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen.
18. Trampoliner og badebasseng som andelseier skaffer seg, **må** ha nødvendig sikkerhetsutstyr. Laget fraskriver seg alt ansvar for eventuelle ulykker. Dette er et ansvar den enkelte andelseier har.

Vedtekter Åvangen borettslag

Org nr 948 383 624 tilknyttet Vansjø boligbyggelag

Vedtatt på generalforsamling den 28/4-2004 og endring av 26.04.2005,

Endringer 29.04.2013 med virkning fra 30.05.2013. Revidert 19.05.2014. Revidert 18.09.2014. Revidert 02.05.2018, Revidert 14.05.2019. Revidert 18.09.2024. Revidert 27.05.2025.

1. Innledende bestemmelser 1-1 Formål

Åvangen 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 tilknytningsforhold

1. Borettslaget ligger i Moss kommune og har forretningskontor i Moss kommune.

2. Borettslaget er tilknyttet Vansjø boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter, ordensregler og veiledere for bruk av bolig (Ny veileder lages av OPAK).

2-2 Sameie i andel

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier 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 fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til

borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. 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.

6. **Andelseiers plikter ved tiltak på fellesareal, eller tiltak som har betydning for borettslagets fellesareal/-anlegg:**
Styret skal kontaktes med forespørsel om søknadsskjema og retningslinjer ved tiltak på fellesareal eller tiltak som har betydning for borettslagets fellesareal og/eller fellesanlegg. Dette gjelder blant annet:

a) Plattinger
b) Levegger
c) Boder på endevegg eller frittstående boder/lekehus
d) Innsetting av vindu eller ytterdør/balkongdør
e) Parabol
f) Varmepumper
g) Tak over inngangsparti og tak over verandadør.
h) Gjerder
i) Frittstående balkonger
j) Dyrehold
k) Handikap – parkering
l) Tilbygg og andre ombygginger
m) El-bil lading
n) Trampoliner

Ved tiltak på borettslagets fellesareal eller tiltak som har betydning for borettslagets fellesareal og/eller fellesanlegg, skal det fremlegges dokumentasjon på forskriftsmessig utførelse. Ny andelseier vil være ansvarlig for tidligere andelseieres, eller brukeres tiltak som ikke er søkt til og godkjent av styret.

7. Omdisponering av garasjer. Garasjer skal kun benyttes til parkering av biler, motorsykler, ATV etc. Det er ikke lov til å bygge om garasjen til annet formål enn parkering. Enstemmig vedtak at el-billading ikke kan gjøres i garasjer før borettslagets el-anlegg er oppdatert.

NB: Katodisk anlegg er montert i nordre garasjeanlegg ved renovering 2017/2018. Ingen må borre eller feste noe i vegger, gulver, søyler eller tak, uten skriftlig tillatelse fra styret. Gjøres dette uten tillatelse kan det medføre erstatningsansvar for andelseier/beboer.

8. **Parkering indre områder**

a) Borettslaget setter opp parkering forbudt skilt med tilleggstekst «av- og pålessing inntil 15 minutter tillatt».
b) Parkering forbudsskilt skal sikre trygg ferdsel og framkommelighet, spesielt med tanke på utrykningskjøretøy, snørydding og annet arbeide.
c) Parkeringsbestemmelser håndheves etter styrets til enhver tids valgte samarbeidspartner av parkeringsselskap. Overtredelser medfører gebyr, og potensiell borttauing for eiers regning.
d) Styret kan gi tillatelse utover gjeldende parkeringsberstemmelser i særskilte tilfeller der beboere for eksempel skal flytte, håndverkere eller andre åpenbare kortvarige behov.
e) Parkering er ikke tillatt i henhold til følgende kart med markeringer merket i rødt: se vedlegg nr.1 (vedlagt bakerst i vedtektsettet)

9. **Egenandel ved forsikringsskader.**

I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvar for å utbedre (andelseierens vedlikeholdsansvar), dekker andelseier selv egenandelen. (forsikringens egenandel)

10.**Retningslinjer for bruk av trampoliner i Åvangen borettslag**

- Trampoline må plasseres til minst mulig sjenanse for andre andelseiere.
- Bruk av trampoliner må skje i tidsrommet 09.00-20.00 på dager der påfølgende dag er en normalarbeidsdag.
- I helger tillates bruk av trampoline mellom klokken 09.00 og 21.00.
- Ved bruk av trampoline skal andre andelseiere hensyntas ifht. støy.
- Ved gjentatte, og dokumenterte, brudd på disse regler kan styret kreve trampoline fjernet.
- Andelseier er ansvarlig for mulige erstatningskrav ved personskader - intet borettslagsansvar
- Andelseier er ansvarlig for at trampolinen er i forsvarlig stand
- Andelseier er ansvarlig for at trampolinen er sikret mot ulike værforhold, spesielt vind.
- Trampolinen kan kun være oppe fra 1 april – 30 september
- Søknad med retningslinjer må fylles ut før trampoline settes opp

4-2 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. Andelseierne 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 fram 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.

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 slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, kjøkkenvifte til ventilasjonsanlegg av type Villavent, ledninger med tilbehør, varmekabler, El-bil lader, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder 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 glassruter, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, kjøkkenvifte til ventilasjonsanlegg av type Villavent, 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. Andelseier er selv ansvarlig for beising av egen bolig. Styret beslutter med hvilke intervaller beisingen skal gjennomføres. Styret sørger for beis og nødvendig materiale. Dersom beising ikke er foretatt innen gjeldende sesong, vil arbeidet bli satt bort for andelseiers regning.

4. Vedlikehold av tilbygg, frittstående boder, terrasser, levegger og øvrige tiltak, og fasadeendringer som ikke er utført i borettslagets regi, og eventuelle skader forårsaket av dette, er til enhver tid gjeldende andelseiers ansvar. Andelseier må også bekoste nødvendig demontering/remontering av slike tilbygg eller – fasadeendringer, når borettslaget må utøve nødvendig vedlikehold eller rehabilitering.

5. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

6. Lagring av eiendeler på loft gjøres på andelseiers eget ansvar og risiko. Lagres eiendeler på loft skal dette gjøres i tråd med borettslagets retningslinjer.

7. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

10. 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.

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, ute-kraner, hoved kraner, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, ventilasjonsmotor til ventilasjonsanlegget montert på loftet, 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, jfr. 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 om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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 eiendommenes 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 en måneds skriftlig varsel.

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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

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

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

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 frammøtte 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:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
c. salg eller kjøp av fast eiendom,
d. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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 når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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 tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
a. Godkjenning av årsberetning fra styret
b. Godkjenning av årsregnskap
c. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
d. Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
e. Eventuelt valg av revisor
f. Fastsetting av godtgjørelse til styret
g. 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 9-4 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 borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

1 = Blir plen
Garasje
Garasje
Garasje
Lekeplass
Lekeplass
Lekeplass
Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Spolen 19	H0101	3/1897	99	4	1	2	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LARSEN MIA DEHLI 290288*****	Eiendomsrett 1/2	Spolen 19 1536	Bosatt
LARSEN JOAKIM RØNNINGEN 220287*****	Eiendomsrett 1/2	Spolen 19 1536	Bosatt

Vegadresse: Spolen 19

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1536 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	807 Åvangen øst	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	6 Nordre Bydel		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
32	145662079		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	15.11.1984

32: Bygning 145662079: Rekkehus (131), Ferdigattest 15.11.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	495
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	495
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	5

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Ferdigattest	15.11.1984	26.04.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	225	0	225	0	0	0
H01	5	270	0	270	0	0	0

Borettslag

Navn	Åvangen Borettslag	Org.nr	948383624
Adresse	Varnaveien 34, 1523 MOSS	Ant. andeler	140

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	3/2371/0/1	0	
Grunneiendom	3/1897	43476.8	

Moss kommune
Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS
Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 20.07.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	1897	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Spolen 19, 1536 MOSS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 046 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 43 477 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** Bolig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	131
Navn	ÅVANGEN. OMRÅDET MELLOM ÅVANGEN OG E6
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.09.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/195/best131.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 966 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** DIII
	Delareal 785 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 3 032 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 17 686 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** D
	Delareal 1 041 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 4 114 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 567 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** DII

Id	256
Navn	E6 GJENNOM MOSS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.03.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/118/best256.pdf
Delarealer	**Delareal** 39 m^2 **Formål** Almennyttig formål **Feltnavn** A

Id	172
Navn	Åvangen. Endret adkomst til terrassehusene
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.04.1985
Delarealer	**Delareal** 219 m^2 **Formål** Gangvei

Delareal 1 018 m^2
Formål Boliger

Delareal 10 m^2
Formål Kjørevei

131

Utlagt til off. ettersyn
i h.t. vedtak i bygn.rådet
15.3.1979.

BYGN. JOURNAL NR. 90/7

-6 MARS 1979

SAK NR. 212
I MØTE 8/3 - 15/3 79.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET MELLOM ÅVANGEN OG E6
(FELT C OG D M.M. I DISPOSISJONSPLANEN).

REGULERINGSBESTEMMELSER.

FOTOKOPI

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med plangrense.
Innenfor dette området er arealene disponert til boligområder, områder for offentlig bebyggelse, industriområde, friområder og friluftsområder.

§ 2.

OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE.

Småhusbebyggelse:

a. Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje, eventuelt med sokkeletasje hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

   Endelig husplassering og gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet. Bygninger innenfor samme husgruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takform. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

c. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighus, dog kan bygningsrådet tillate oppført frittliggende garasje hvor forholdene tilsier dette.
   Garasje skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
   Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.
   Bygningsrådet bestemmer garasjens endelige plassering og kan om nødvendig bestemme mindre endringer av tomtegrensene samt etablert felles avkjørsel, garasjeanlegg og biloppstillingsplasser for flere eiendommer.
   I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.
   Garasjeplassering og biloppstillingsplass skal anmeldes sammen med bolighuset og godkjennes før byggearbeid på tomten igangsettes.

Terrassehus- og rekkehusbebyggelse:

a. Terrassert boligbebyggelse kan oppføres med maksimal utnyttelsesgrad U = 0,35, og byggehøyden skal ikke noe sted overstige 2 etasjer over terreng.

Rekkehus kan oppføres med maksimal utnyttelse U = 0,25, i inntil 2 etasjer, eventuelt med sokkeletasje hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det.

b. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg, og kan innredes i parkeringshus.
Det skal avsettes areal for 1 garasjeplass og 1/2 biloppstillingsplass pr. leilighet.

c. Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.

§ 3.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

Innen dette området kan oppføres skoler, barnehager o.l.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 4.

OMRÅDE FOR INDUSTRIFORMÅL.

a. Industribebyggelse kan oppføres med maksimal utnyttelsesgrad U = 0.3 i inntil 2 etasjer eller maksimal gesimshøyde 7 meter.

b. Anlegg som ved lukt, røyk eller støy kan virke sjenerende for tilliggende boligområde, tillates ikke.

c. Arealene utenfor byggegrenser skal tjene som isolasjonsbelte mot tilliggende boligområde, og skal tilplantes.
Arealene kan ikke benyttes til lagring, parkering eller andre trafikkformål.

d. Det skal avsettes 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m2 gulvflate.

§ 5.

FRIOMRÅDER.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning eller anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 6.

FELLES BESTEMMELSER.

a. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerde rundt tomter innenfor samme husgruppe eller langs samme vegstrekning skal i størst mulig utstrekning gis en ensartet utforming.

b. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

c. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Moss kommune.

Reguleringssjefen i Moss, 5. mars 1979.

Ragnar Hagen.

Ragnar Hagen.

BYGNINGSRÅDET
1 3 MAI 1999
ARKIVNR.: 48/96

256

13/5 -98

1 NE

1819 98

48/96

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR E6 GJENNOM MOSS KOMMUNE : RYGGE GRENSE - AKERSHUS GRENSE.

Planens dato: Februar 1997
Kommunestyrets vedtak: *18. februar 1998*

§ 1. **Det regulerte området er på 9 kartblad vist med reguleringsgrense.**

§ 2. **Området reguleres til følgende formål:**

• byggeområder	eksisterende industri og næring
• landbruksområder	jord og skogbruk
• offentlige trafikkområder	kjøreveg, gang-sykkelveg, annet trafikkareal
• fareområder	kraftlinje
• spesialområder	skjermsone, vegetasjonsbelte
	massedeponi
	landbruksveg / anleggsveier
	sedimenteringsbasseng
• friområder	

§3 **Byggeområder**

Gnr. 3, bnr. 2136 omreguleres til allmennyttige formål for utvidelse av skoletomt til Steinerskolen. Eiendommen gis samme bestemmelser som reguleringsplan "del av Kambo / Nøkkeland, Steinerskolen" godkjent av Moss bystyre 6. 11. 1984.

§4 **Landbruksområder**

4A. Planeringsarealer som skal nyttes til landbruk planeres med maksimal helning 1:8 for dyrket mark og 1:4 for skogsmark.

4B. Eksisterende skogs- driftsveger som berøres / endres er merket I til VI på plantegningene. Strekninger med nye eller omlagte driftsveger utføres etter normaler for skogsbilveger fra Landbruksdepartementet, vegklasse VI (traktorvei)

§5 **Trafikkområder**

5A. Skråninger skal kunne justeres som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel dybde til fjell, grunnforhold etc.

5B. Avkjørsler merket VII og VIII på reguleringskart skal lukkes med bom og forbeholdes kontrollert trafikk fra Sivilforsvaret og Statens vegvesen.

5C. Kryssinger for private adkomstveger og driftsveger skal ivaretas ved anlegg av bruer og underganger, slik det framgår av reguleringsplankartene. Berørte grunneiere har rett til å benytte disse.

5D. Det skal settes opp viltgjerder som vist på reguleringskartene. Gjerdene skal kunne tilpasses som følge av landskapshensyn, terrengtilpassing og skråningsjustering.

5E. Anlegget og de enkelte elementer, som bruer , underganger og støyskjermer skal gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet, i samsvar med de retningslinjer som er gitt i landskapsrapport til reguleringsplanen.

5F. Bruas tilpassing til omgivelsene ved kryssing av Mosseelva er ikke klarlagt i reguleringsplanen. Dette kan først avklares ved helhetlig vurdering / planlegging av løsning mot Ryggesiden. Byggeplan for kryssing av Mosseelva kan ikke godkjennes før bruløsning med avbøtende tiltak i henhold til konsekvensutredningen er avklart med Fylkesmannens miljøvernavdeling.

§6 Friområder

6A. Turveger opprettholdes. Eksisterende vegetasjon må i størst mulig grad bevares.

§7 Fareområder

7A. Fareområder omfatter arealer under kraftlinjer.

§8 Spesialområder

8A. På strekningen med tilstøtende areal til Solgård renovasjonsanlegg skal det utarbeides landskapsplan innen byggeplan for E6 ferdigstilles. Landskapsplanen skal godkjennes av kommunens planutvalg.

8B. Skjermsoner
Eksisterende vegetasjon bevares og kompletteres i nødvendig utstrekning. I fareområdene må gjeldende regler for vegetasjonshøyder følges.

8C. Skraverte områder med delformål annet trafikkareal på plankartene, benyttes i anleggsperioden til trafikkområde, senere til det andre delformålet.

8D. Ved Steinerskolen, (allmennyttige formål) kan støyskjermens vestside utformes i samsvar med planlagt utnyttelse av arealene, forutsatt at dette ikke skader vollens formål eller vegvesenets interesser.

8E. Massedeponi og riggplass tilbakeføres til landbruk / delformål når anlegget er avsluttet.

§9 Felles bestemmelser

9A. Byggeplan med landskapsplan skal omfatte avbøtende tiltak som framkommer i KU og reguleringsplan med landskapsrapport. Meldepliktige anlegg skal byggemeldes etter Plan- og bygningslovens regler.

9. B Universitetets Oldsakssamling godkjenner reguleringsforslaget og gir dispensasjon fra lov om kulturminner av 9. juli 1978, §8, for fredede kulturminner med vilkår at det foretas nødvendige, arkeologiske undersøkelser. Universitetets Oldsakssamling fastsetter omfanget av de arkeologiske undersøkelsene, og utgiftene må bæres av tiltakshaver i medhold av kulturminneloven, §10.

9C. Støy og utslipp

Miljøverndepartementets retningslinjer om vegtrafikkstøy legges til grunn for gjennomføring av anlegget, eventuelt de statlige normer / krav som er gjeldende på gjennomføringstidspunktet.

Ambisjonsnivået ved planen er et ekvivalentnivå på 55 dB(A) utendørs ved boliger og 35 dB(A) inne i oppholdsrom. Støyskjermer og voller framgår av reguleringskartene og kart og beskrivelse i KU. For eiendommer som likevel får støynivå over disse retningslinjer skal tilbud om lokal skjerm og / eller fasadetiltak vurderes i forbindelse med byggeplanen. Dette gjelder også for bygninger utenfor reguleringsområdet. Meldepliktige tiltak skal byggemeldes.

9D. Støyreduserende tiltak skal gjennomføres samtidig med veganlegget.

OM BRUK AV BIL I BOLIGOMRÅDENE I ÅVANGEN B/L

Borettslagets område er utbygget etter prinsippet om størst mulig trafikkseparering med gradering av de interne veier. Garasjer og biloppstillingsplasser er i hovedsak anlagt i boligområdendes ytterkanter.

Alle boligene kan imidlertid nås med bil (på såkalte "kjørbare gangveier") men de interne veier er ikke forutsatt brukt til alminnelig ferdsel.
Det er kun ved det man kan karakterisere som NØDVENDIG KJØRING at man skal bringe bil til bolig.
Med nødvendig kjøring menes for eksempel flyttetransport, sykekjøring, kjøring i forbindelse med renovasjon og vedlikehold og annen transport som krever av-/pålessing eller av-/påstigning ved boligen.

Hensetting av biler ***utenom*** de plasser som er opparbeidet og merket for slikt, ***er ikke tillatt.***

Hensikten med dette er å oppnå et så bilfritt og derved trafikkvennlig indre boligområde som mulig.
I borettslagenes ordensregler – som for øvrig er å anse som en del av husleieavtalen mellom borettslaget og den enkelte borettshaver – er forannevnte regler for bilbruk inntatt. Der er det bl.a. anført at borettslaget kan fjerne ulovlig parkerte biler for eierens regning og risiko.

På tross av dette er borettslagene ofte plaget med at reglene ikke overholdes. Det er ikke ukjent fenomen at det syndes på dette feltet. Dette medfører da økt trafikkfare og skaper også praktiske problemer (tenk for eksempel på hvis utrykningskjøretøy blir forhindret av ulovlig parkerte biler!!!! Tenk om det var til deg, sykebil eler brannbil ble hindret å komme!!!!!) Dessuten er unødvendig bilbruk i området en negativ miljøfaktor generelt sett.

Saker knyttet til overtredelser av disse regler har "til alle tider" vært hyppige og vanskelige saker å behandle for styrene.

I håp om ett skritt i riktig retning kan det nå opplyses at borettslagene i fellesskap har inngått en

AVTALE MED VAKTSERVICE AS

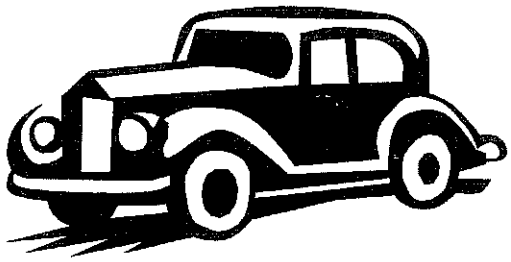
som kort fortalt går ut på at selskapet er gitt en generell fullmakt til å håndheve bestemmelsene på dette området.

Selskapet vil foreta befaringer i områdene til forskjellige tider og har borettslagenes fullmakt til å kunne foreta bøtelegging av ulovlig parkerte biler for bileieres regning og risiko.

Det er blitt/vil bli foretatt skikkelig informasjon om dette ved skilting, ved innkjøringene til områdene.

Dette til borettshavernes orientering. Det henstilles til beboerne om også å gjøre sine besøkende oppmerksom på reglene.

Vi både håper og tror på andelseiernes forståelse for dette tiltak og ser frem til en mindre problemfylt framtid hva angår bilen i boligområdet!



Med vennlig hilsen

Styret

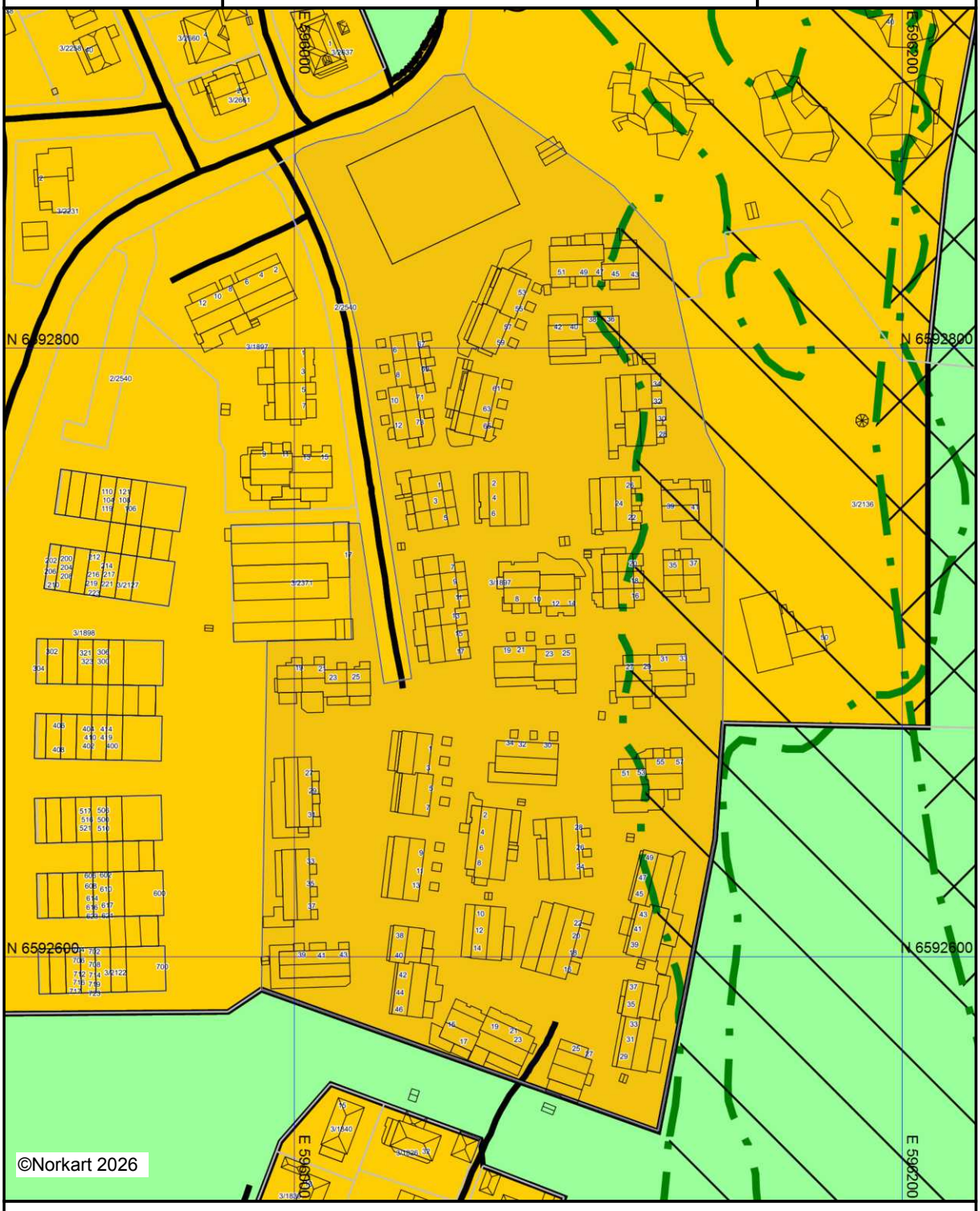
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/1897
Adresse: Spolen 19
Dato: 20.07.2026
Målestokk: 1:2000

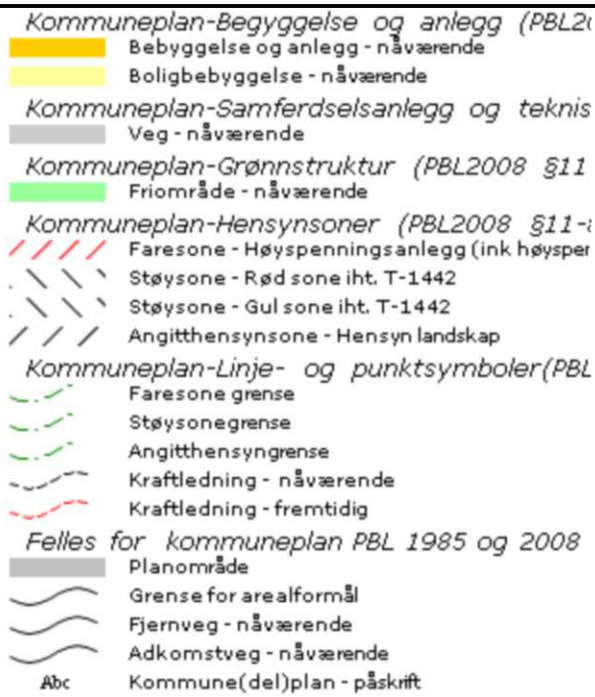
N

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



MOSS KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

B.jnr. 524/81

FERDIG-ATTEST

vedkommende

Eiendom: Spolen 15, 17, 19, 21 og 23 3/1897

Eier: Moss Boligbyggelag

Rekkehus

År 1984, 15/11

ble der i henhold til bygningslovens bestemmelser avholdt synsforretning over de utførte arbeider, som fantes i ferdig stand og lovmedholdig utført.

~~*Moss Herserad*~~ ***Bygningssjefen i Moss, den*** 19. november 1984

Bjørn Sommer

Erik Borg

ANM.

Spolen 19

Nabolaget Åvangen - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Åvangen skole (1-7 kl.) 192 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Steinerskolen i Moss (1-10 kl.) 161 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Nøkkeland skole (1-10 kl.) 426 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Steinerskolen i Moss - vgs	7 min
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	11 min 5.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nøkkeland Skole Moss	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veverbakken Linje 22	4 min 0.4 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	5 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

BARNEHAGER

Skredderåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.6 km
Firkløveret Steinerbarnehage (1-5 ... 52 barn	8 min 0.6 km
Luenbakken barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kambo Super	6 min
Coop Extra Kambo Forum	8 min

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

VARER/TJENESTER

Kambo Senter	8 min
Vitusapotek Kambo	8 min
Moss Vinmonopol	9 min

SPORT

Åvangen ballbane	5 min
Åvangen skole	5 min
EVO Moss	9 min
MUDO Moss	10 min

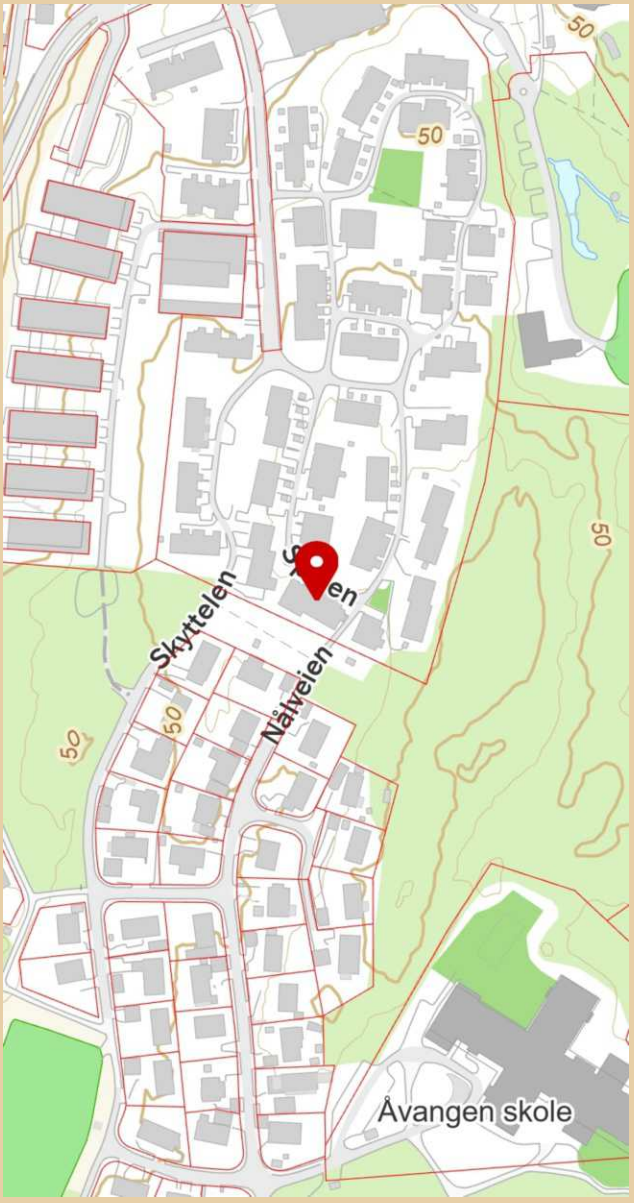
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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:
Spolen 19, 1536 Moss
Gnr. 3, Bnr. 1897, andelsnr. 37 i ÅVANGEN BORETTSLAG, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260163

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Frida Skjeltorp

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 913 15 350

E-post: frida.skjeltorp@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.
