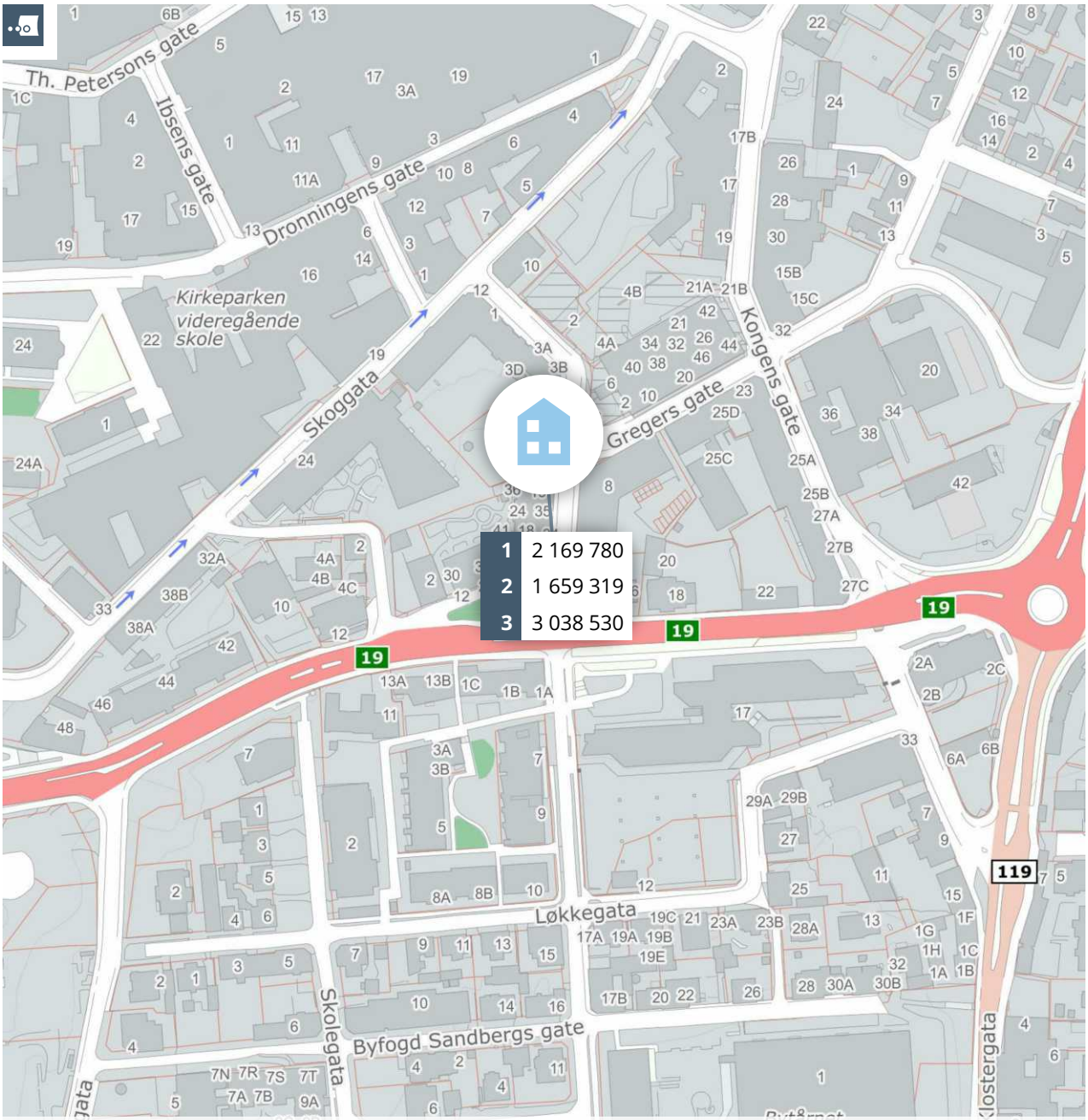
PRIVATMEGLEREN
MOSS

# SVAEBAKKEN 5




# Meglers verdivurdering

# SVAEBAKKEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 23.07.2026

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: Hasan Øzbal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Svaebakken 5, 1532 MOSS

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 2 BNR 973 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS HOLLENDERBJERGET

Verdivurdert til

# 1 950 000

| 217 093 | 2 167 093 | 74 727 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 29 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1968 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 729 |
| Formue | 38 802 |
| Soverom | - |
| Etasje | 9 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Svaebakken 5<br>29 m² 1968 | 6. etg | - sov | 07.05.2025 | 1 950 000 | **1 950 000** | 219 780 | 2 169 780 | **74 820** |
| 2 | Svaebakken 5<br>29 m² 1968 | 8. etg | - sov | 21.05.2026 | 1 490 000 | **1 440 000** | 219 319 | 1 659 319 | **57 218** |
| 3 | Svaebakken 5<br>47 m² 1968 | 7. etg | 1 sov | 29.01.2026 | 2 790 000 | **2 750 000** | 288 530 | 3 038 530 | **64 650** |

Denne leiligheten kombinerer urbane bekvemmeligheter med flott utsikt over byen, Jeløy og fjorden. Her får du det beste fra to verdener – nærheten til byens puls, samtidig som du kan trekke deg tilbake til et rolig og privat hjem med vakker utsikt.
Leiligheten er en 1-roms, beliggende i 9. etasje med heis i bygget. Leiligheten holder god standard og har praktiske og elegante løsninger. Felleskostnadene inkluderer TV og internett, varmtvann og oppvarming via radiator. Leiligheten disponerer også en bod i fellesarealet på 2 m².

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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 08.09.2021 | 05.10.2021 | 01.12.2021 | 1 750 000 | 1 690 000 | 202 846 | 1 892 846 |
| 11.09.2010 | 20.09.2010 | 05.11.2010 | 700 000 | 700 000 | 199 741 | 899 741 |
| 03.03.2008 | 18.02.2008 | 03.03.2008 | - | 600 000 | 16 196 | 616 196 |

## Leiligheter til salgs i HOLLENDERBJERGET grunnkrets nå

25
leiligheter til salgs

4.4M
4.2M
**4 071 000** Prisantydning i snitt
4.0M
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**115**
dager

## Leiligheter solgt i HOLLENDERBJERGET grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

3.0M
2.9M
**2 840 000** Prisantydning i snitt
**2 774 000** Salgspris i snitt
2.7M

Solgt i snitt i løpet av
**98**
dager

for 1.4% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**74 727** Svaebakken 5 Totalpris 2 167 093

**52 351** MOSS kommune i snitt siste 3 mnd

**47 465** HOLLENDERBJERGET grunnkrets i snitt siste 3 mnd

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.07.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Moss | Oppdragsnr. | 116260154 |
| Addresse | Svaebakken 5 | | |
| Postnr. | 1532 | Sted | MOSS |
| Selgers navn | Kåre Tveit | | |
| Selgers navn | Gunn Tveit | | |

### 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?**

2021

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

5 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

### Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

**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

**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

## 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

**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

**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 ufaglært:**

Innglassing av balkong

**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:**

Faktura

## 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

## 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:**

Kjøkken nye kurser

**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:**

Dokumentasjon

**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

**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

## 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

**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

**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

**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

## 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 07.07.2026

Signert av *Kåre Tveit*

Signert av *Gunn Tveit*

Initialer selger:
K T
G T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Svaebakken 5, 1532 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 973
Andelsnummer 54

**Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 29 m²**



**Befaringsdato:** 08.07.2026 **Rapportdato:** 09.07.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4824 **Eiendomsverdi ref nr:** FN1248

**Autorisert foretak:** Norsk Boligtakst AS

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.



**Rapportansvarlig**



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Norsk takst

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# 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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# 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.




### 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.




### 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.




### 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.




### 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




### 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

1-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1968.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 9. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer egen bod i fellesarealer i 10. etasje på ca. 2 kvm samt en lagringsboks.

Det er fellesvaskeri i 10. etasje som kan benyttes av andelseiere.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

### Andelsleilighet - Byggeår: 1968

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av malt tapet og fliser.
I tak er det slettmalte flater og malt panel.

VARMEKILDER
Vannbåren varme som varmer opp radiatorer i oppholdsrom.
Elektriske varmekabler på bad.

VÅTROM Gå til side

Bad oppført i ca. 2008/2009. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ca. 2008/2009, modernisert i nyere tid. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og kjøleskap, underbygget oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av flexislange og kobber.
Avløpsrør av plast.
Vannbåren varme (til radiatorer) via felles sentralfyr.

Opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet.
Sikringsskap med automatsikringer.

### Arealer Gå til side

### Forutsetninger og vedlegg Gå til side

### Lovlighet Gå til side

**Andelsleilighet**

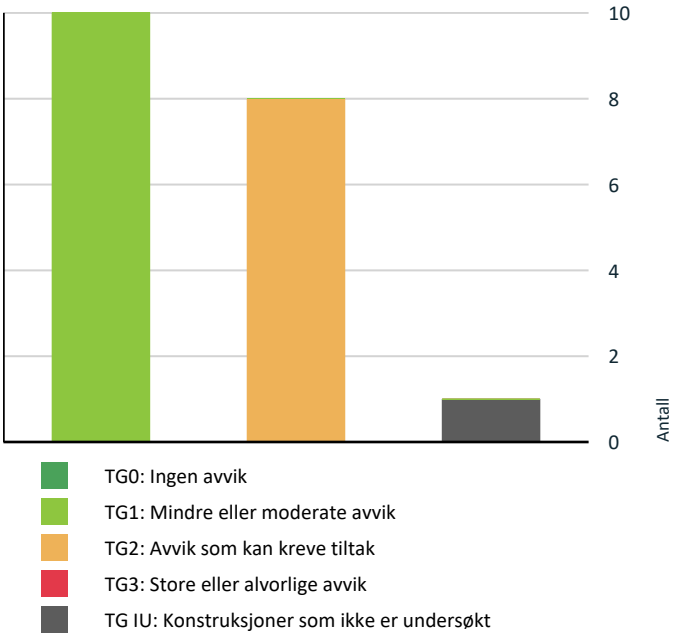
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 og beskriver bygningens tekniske tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Rapporten bygger på visuelle observasjoner, utførte registreringer, tilgjengelig dokumentasjon, mottatte opplysninger fra eier eller rekvirent, samt undersøkelsesmetoder og omfang fastsatt i standarden.

Rapporten gir en faglig vurdering av bygningens tilstand på undersøkelsestidspunktet, men er ikke en garanti for at feil, mangler eller skader ikke foreligger utover det som er registrert og beskrevet.

Undersøkelsen er gjennomført som en ikke-destruktiv tilstandsvurdering. Med mindre annet er angitt, er det ikke foretatt åpning av konstruksjoner, demontering av bygningsdeler eller andre inngrep. Skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner kan derfor kun vurderes indirekte gjennom observasjoner, målinger, symptomer og bygningsteknisk skjønn. Vurderingene gjelder forholdene slik de fremstod på befaringsdagen. Bygningens tilstand kan påvirkes av klima, belastning, bruk, vedlikehold, aldring og andre forhold som endrer seg over tid. Områder som var tildekket eller utilgjengelige på befaringstidspunktet, er vurdert ut fra de observasjoner som var mulig å gjennomføre uten inngrep. Forhold som kun opptrer under spesielle værforhold, årstider eller belastningssituasjoner, kan være vanskelig eller umulig å avdekke ved en ordinær befaring.

Registrering av fuktforhold er basert på målinger og observasjoner utført under befaringen. Fuktnivåer kan variere betydelig gjennom året som følge av temperatur, nedbør, ventilasjon, oppvarming og bruksmønster.

Rapporten omfatter ikke prosjekteringskontroll, dimensjoneringskontroll, byggesaksmessig kontroll eller full vurdering av forskriftsmessig utførelse. Tekniske installasjoner, herunder elektriske anlegg, ventilasjon, brannvarslingsanlegg og andre spesialtekniske installasjoner, er ikke underlagt full fagteknisk kontroll med mindre dette er særskilt angitt. Oppgitte varmekilder er ikke funksjonstestet eller vurdert nærmere, og opplysningene om disse er basert på informasjon fra eier.

Vurderinger av skjulte vann-, avløps- og dreneringssystemer er i hovedsak basert på alder, tilgjengelige opplysninger, synlige forhold og funksjonskontroller. Eventuelle vurderinger av levetid, vedlikeholdsbehov eller utskiftningsbehov bygger på bygningsteknisk erfaring og observerte forhold.

Der det registreres symptomer på skade, avvik eller forhøyet risiko, beskriver rapporten de observerte forholdene. Omfang og årsak kan i enkelte tilfeller først avklares gjennom videre undersøkelser.
Rapporten må leses i sin helhet. Tilstandsgrader, risikovurderinger og observasjoner må vurderes samlet og i sammenheng med rapportens forutsetninger, begrensninger og anbefalinger. Det kan ikke utelukkes at forhold som ikke var synlige eller registrerbare på befaringstidspunktet, avdekkes på et senere tidspunkt.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Sammendrag av boligens tilstand

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > 9. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Våtrom > 9. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 9. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 9. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 9. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 9. etasje > Stue/kjøkken/soverom > Avtrekk** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**
1968

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Tatt i bruk.

**Standard**

**Vedlikehold**





## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 1998.
Utvendig aluminiumsbeslag.



### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**
Ytterdør i tre fra 1998.
Brannklassifisert B-30 og lydklassifisert db35.

Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1998.
Utvendig aluminiumsbeslag.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Fra stue er det utgang til innglasset balkong på 10 kvm. Arealet er en del av boligens bruksareal som BRA-b.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**
På gulv er det overflater av laminat og fliser.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**
Veggoverflater av malt tapet og fliser.
I tak er det slettmalte flater og malt panel.

# Tilstandsrapport

### Radon

**Beskrivelse**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

## VÅTROM

### 9. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Bad oppført i ca. 2008/2009 i regi av tidligere eier. Ukjent oppbygging/utførelse.

### 9. ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**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.

### 9. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på vegger og malt panel i taket.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membranløsningen på vegger.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

### 9. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 50 mm fra topp membran til topp av slukrist.



### 9. ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Støpejernssluk med ukjent høy alder.
Membran med ukjent alder, antatt fra ca. 2008/2009.

Fuktmåler viser normale verdier.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres at vanntett sjikt har tilstrekkelig funksjon

**Konsekvens/tiltak**

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det anbefales på et generelt grunnlag å montere tett dusjkabinett på våtrom som er over 10 år, for å redusere vannbelastningen og bidra til å forlenge våtrommets levetid.
• Rommet har en alder som tilsier at det står ovenfor oppgradering innen kort tid.



# Tilstandsrapport



9. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjhjørne.

9. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Mekanisk avtrekk bør monteres for å lukke avviket. Det bør også etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for mugg- og råteskader samt redusert inneklima.

9. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot naboseksjon.

## KJØKKEN

9. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med opprinnelig ukjent alder, antatt ca. 2008/2009, modernisert i nyere tid av nåværende eiere.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og kjøleskap, underbygget oppvaskmaskin.



9. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

• Begynnende høy alder på ventilator.

**Konsekvens/tiltak**

• Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør av flexislange og kobber.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

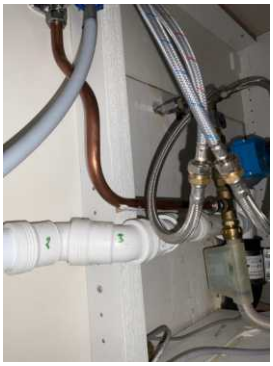
**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Tidspunkt for utskiftning av vannrør nærmer seg. Tilstanden må overvåkes.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast.
Felles avløpsrør (stamme) av støpejern.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Tilstanden må overvåkes.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventil i vindu og ventil i yttervegg.

## TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Vannbåren varme (til radiatorer) via felles sentralfyr.

**Vurdering av avvik:**
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Dette er vedlikehold som borettslaget normalt har ansvar for.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet.
Det er montert et vannstoppesystem og løsningen vurderes å fungere tilfredsstillende med dagens bruk.



## 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**

Sikringsskap med automatsikringer.

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.

**Vurdering av avvik:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Nåværende eiere har kort botid. Det anbefales å foreta en el-kontroll på et generelt grunnlag.

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Brannslukningsapparat og røykvarslere er iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Tilstandsrapport

## 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 behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# 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

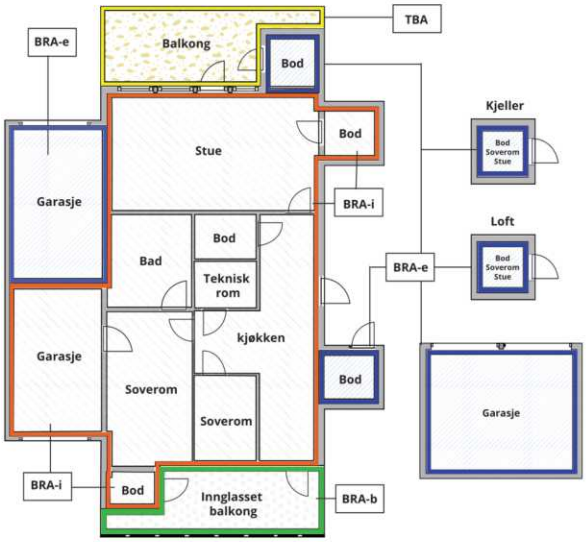
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Andelsleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 9. etasje | 29 | | | 29 | |
| Innglasset balkong | | | 10 | 10 | |
| Bod i fellesareal | | 2 | | 2 | |
| **SUM** | **29** | **2** | **10** | | |
| **SUM BRA** | **41** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 9. etasje | Entré, bad, stue/kjøkken/soverom | | |
| Innglasset balkong | | | Innglasset balkong |
| Bod i fellesareal | | Bod | |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Innglassing av balkong samt nye kurser til kjøkken.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 08.7.2026 | Erik Pedersen | Takstingeniør |
| | Kåre Tveit | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3103 MOSS | 2 | 973 | | 0 | 1292.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Svaebakken 5

**Hjemmelshaver**
Fr Nansensgate 1 Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /Fr Nansensgate 1 Borettslag | 951450553 | | | Gunn Tveit, Kåre Tveit |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
54

**Kommentar**
Henviser til meglers salgsprospekt for andel fellesgjeld og formue.

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leilighet med meget sentral beliggenhet i Moss sentrum. Umiddelbar nærhet til alle byens fasiliteter og serverdigheter med blant annet restauranter, forretninger, kjøpesenter, kafeer og utesteder. Det er badestrand på Sjøbadet og Kanalparken som er beliggende med kort avstand fra leiligheten. Kort vei til både bussterminal og jernbanestasjon. Kun 35 minutter med tog til Oslo.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Tomten har meget gode sol og lysforhold. Pent opparbeidet med gress, belegningsstein, utelys, busker m.m. Eget lysthus på fellesområde. Tomten gir et godt inntrykk.

**Byggemåte**

Bygningsmassen er fundamentert til faste masser. Støpt såle/dekke til grunn. Både leilighetsskillere og etasjeskillere av betongelementer. Innvendige skillevegger av mur/betong. Yttervegger av mur. Deler av yttervegger er pusset og malt. Deler av yttervegger er forblendet med fasadeplater. Ved balkonger er det innfelte vegger av bindingsverk (1 vegg). Antatt isolert etter forskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet. Flat takkonstruksjon. Antatt tekket med papp, banemembran eller lignende. Vinduer og balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og isolerglass.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Fra Infoland | 06.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 08.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | 06.07.2026 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# 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.»*

Eiendomsmegler Moss

6/7-26

**AD. DERES REF:** 116260154 **- SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.**

Andel nr.: 54 i borettslaget Fr.Nansensgate 1 tilknyttet leilighet: Svaebakken 5
Andelseier(e): Kåre Tveit og Gunn Tveit**.**
Borettslagets organisasjonsnummer: 951 450 553
Byggeår: 1968 Gnr: 2 Bnr: 973 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:** 82371070

**Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.**
Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 1.346,-, utgifter kr 13.268,- og annen formue: kr 38.802,-. Gjeld pr d.d. er på kr 217.093,-. Opprinnelig innskudd kr: 17.900,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 6/7 *kr* 16.846.592,-.

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

**Felleskostnader/lån/lånebetingelser.**
Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 4.729**,-,** hvorav kr 3.490,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

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

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

Evt. restanser felleskostnader: kr 0,-.

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

Rente Pt.: 5,95 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 1.239,-, hvorav renter utgjør kr 1.048,- og avdrag utgjør kr 191,-.
Lånets løpetid: 2058.
Lånenr.: 95377048513. Bankforbindelse: Handelsbanken
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

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

**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 Victoria Charlotte Horne**.**
Epost styret: frnansensgt1.brl@mittvbbl.no

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

# Ordensregler
## for Fr. Nansens gate 1 borettslag tilknyttet Vansjø Boligbyggelag pr. 16.03.26.

**Alminnelige bestemmelser.**

1. Alle beboere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring blokka.
   Nattero søndag-torsdag kl 22.00-08.00
   Nattero fredag og lørdag samt natt til helligdag 23.00-08.00.

2. **På hverdager er det tillatt med hamring/boring og lignende kl 08.00-20.00, og på lørdager er tilsvarende aktiviteter tillatt klokken 10.00-18.00. Støyende arbeid skal ikke utføres utenfor tillatte tider, og heller ikke på søndager eller helligdager (påske, pinse, jul, 1. og 17. mai).**
   **Unntak:**
   **Noen proffe aktører kan insistere på å begynne kl 7 på hverdager, dette kan innvilges ved søknad til styret. Unntak skal alltid varsles alle.**

3. Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon må ikke foretas! Innglassing av balkong, og markiser må kun settes opp i henhold til det som er bestemt. Enhver andelseier er ansvarlig for skade påført borettslagets eiendom.

4. Hensetting av ting i sideganger tillates ikke, da disse må være fri ved eventuell brann og syketransport.
   Andelseiere som deler sidegang må avtale seg i mellom om renhold av denne.

**Vask, tørking og lufting.**

5. Når du bruker vaskeri eller annet fellesrom, er du ansvarlig for å låse etter deg.
   Bruksanvisninger for maskiner og ordensregler i vaskeriet må overholdes!
   Oppstår det en feil, gi beskjed til Styret! Sørg også for at tøy ikke blir hengende til sjenanse for andre som skal vaske!

6. Lufting av tøy og dyner må ikke henges over balkongrekkverk eller i vinduer.
   Du bør heller ikke søle med vann på balkongen, slik at det renner ned til de som bor under deg!

**Utearealet.**

7. Vi som andelseiere er alle ansvarlig for utearealet, at det ser pent og ryddig ut. Det innebærer at vi alle burde gjøre det vi ser at trengs, og også rydde godt opp etter oss selv!

**Grilling.**

8. Ved grilling på balkongene er det kun tillatt med elektrisk grill, eller gassgrill med kompositt gassbeholder. Ved grilling i hagen må regler for båltønne følges!

**Dyrehold.**

9. Dyrehold må godkjennes av Styret, send oss en mail!

**Hensyn.**

10. For at blokka skal være et godt sted for oss alle behandler vi hverandre med respekt, ingen skal bruke fellesarealer eller leiligheter på en måte som er til ulempe for andre!

**Vis ansvarlighet, ikke slipp inn uvedkommende!**

Er noe uklart, se våre vedtekter!
Ordensreglene gjelder fra og med 16.03.26.

Hilsen
Styret

# Vedtekter

for Fr. Nansens gate 1 borettslag org nr 951 450 553

tilknyttet Vansjø boligbyggelag

vedtatt på generalforsamlinger den 16/3-2004 og 29/3-2006, 9/4-2015 og 16/3-2026.

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Fr. Nansens gate 1 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.

**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.
Dyrehold tillates kun for innekatt og tjeneste-/førerhund.

**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, ledninger med tilbehør, varmekabler, 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 rør, pigging og skifting av sluk på bad, radiatorer, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer, samt inngangsdør til leilighet

(3) Individuell innglassing av balkonger i borettslaget godkjennes, men forutsetter melding til styret. Innglassingen bekostes i sin helhet av andelseier/beboer i den enkelte leilighet. Den valgte og godkjente løsning av Moss Kommune ( arkivsakID 11/2255)) skal kun benyttes. Ansvar for vedlikehold og fremtidige utskiftinger/reparasjoner bekostes av den til enhver tid andelseier i den enkelte leilighet.

(4) 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.

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

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

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

(8) 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, 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, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til blokka eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

## 6. Parkering

**6-1 Parkeringsplasser**

(1) Borettslaget har kun 2 korttids parkeringsplasser utenfor blokka. Disse er ment for gjester, ikke beboere.

(2) Overtredelse kan føre til tauing på eiers regning og risiko.

(3) Parkeringsplass ved nedkjørsel til kjeller (høyre side), er forbeholdt hjemmehjelp og håndverkere som har arbeid å gjøre i blokka.

(4) Kjellerinngang må ellers være fri.

## 7. Pålegg om salg og fravikelse

**7-1 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.

**7-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**7-3 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.

## 8. Felleskostnader og pantesikkerhet

**8-1 Felleskostnader**

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

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

**8-2 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.

## 9. Styret og dets vedtak

**9-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

**9-2 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.

**9-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

**9-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 10. Generalforsamlingen

**10-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**10-2 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.

**10-3 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).

**10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**10-5 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.

**10-6 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.

**10-7 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.

## 11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**11-1 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.

**11-2 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.

**11-3 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.

## 12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**12-1 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

**12-2 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.



# Innkalling

# til

# Ordinær generalforsamling

# i

# Fr. Nansensgate 1 Borettslag

## Mandag 16.03.2026

## Klokken: 19:00

## Sted: Vansjø Boligbyggelag, Varnaveien 34

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

# Innkalling 2026

## Velkommen til ordinær generalforsamling i Fr. Nansensgate 1 Borettslag

**Dato: Mandag 16.03.2026**
**Klokken: 19:00**
**Sted: Vansjø Boligbyggelag, Varnaveien 34**

## 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 Innkomne saker fra styret

- 5.1 Parkering vedtektsendring krever 2/3 flertall

6 Innkomne saker fra andelseiere

- 6.1 Nattero
- 6.2 Nabovarsel oppussing
- 6.3 Tidspunkter for oppusing
- 6.4 Lyd og isolasjon på venstre siden av bygge
- 6.5 Vansjø boligbyggelag
- 6.6 Felleskostnader

7 Valg

- 7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 7.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- 7.3 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

7.4 Valg av 2 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. Innkomne saker fra styret

## 5.1 Parkering vedtektsendring krever 2/3 flertall

Borettslaget har bare 2 stk. korttidsparkeringsplasser fordelt på 54 leiligheter. Disse er hovedsakelig ment for gjester.

Dessverre er det visse andelseiere som bruker vår korttidsparkering som sin private parkeringsplass.

Styret foreslår at retningslinjer for parkering tas inn i dagens vedtekter. Dette blir et nytt punkt 6 i dagens vedtekter.

De øvrige punkt forskyves dermed. Gammelt punkt 6, blir nytt punkt 7 osv.

**6 PARKERING**

**6-1 Parkeringsplasser**

(1) Borettslaget har kun 2 korttids parkeringsplasser utenfor blokka. Disse er ment for gjester, ikke beboere.

(2) Overtredelse kan føre til tauing på eiers regning og risiko.

(3) Parkeringsplass ved nedkjørsel til kjeller (høyre side), er forbeholdt hjemmehjelp og håndverkere som har arbeid å gjøre i blokka.

(4) Kjellerinngang må ellers være fri.

**Forslag til vedtak: 6 PARKERING**

**6-1 Parkeringsplasser**

(1) Borettslaget har kun 2 korttids parkeringsplasser utenfor blokka. Disse er ment for gjester, ikke beboere.

(2) Overtredelse kan føre til tauing på eiers regning og risiko.

(3) Parkeringsplass ved nedkjørsel til kjeller (høyre side), er forbeholdt hjemmehjelp og håndverkere som har arbeid å gjøre i blokka.

(4) Kjellerinngang må ellers være fri.

**Styrets innstilling:** Generalforsamlingen godkjenner nytt punkt 6 (Parkering) i vedtektene.

Gammelt punkt 6, blir nytt punkt 7 osv.

# 6. Innkomne saker fra andelseiere

## 6.1 Nattero

Nattero på hverdager- ønsker å melde inn forslag til endringer av tider for nattero på hverdager til kl. 22.00. Dette begrunnet i at Jeg nesten aldri kan legge meg tidlig uten å bli vekket av naboen pågrunn av støy på kveldstid.Det begynner å bli slitsomt for helsen når en er oppe veldig tidlig for jobb. Det er også til hensyn for flere som ønsker å legge seg tidlig i en blokk hvor hver minste lyd bærer veldig godt.

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling: Nattero søndag-torsdag kl 22.00-08.00
Nattero Fredag og lørdag samt natt til helligdag 23.00-08-00.

## 6.2 Nabovarsel oppussing

Det fremmes et forslag til melding til nærmeste naboer om støyende arbeider som hamring, banking, saging , borring med mer. Grunnen til forslaget er at for naboer spesielt under eller ved siden av seg selv kan oppleve støyen som uforutsigbar og veldig høy i forhold til eget liv. Jeg har opplevd å bli plaget av hamring og banking midt i et møte uten å være klar over at det skulle være noe slikt støy.Det er også veldig sjenerende å sitte midt i en middag eller annet sosialt en har invitert til mens naboen hamrer løs over. Om det er noe forutsigbarhet kunne en kanskje planlagt annerledes og sluppet å bli tatt på sengen av støy. Videre er det en kjensgjerning at støy i denne blokken er veldig bærende og det bør tas med i betraktningen når en vedtar husregler.

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling: Ved større oppusingsprosjekter skal blokka informeres om antatt varighet med en lapp i heis og foaje.

## 6.3 Tidspunkter for oppusing

Ønsker at det fremmes et forslag om tider for når en kan begynne og slutte med støyende arbeider i helger og på kveld med mer pressisering i husreglene. Dette kan kanskje komme opp til diskusjon blant beboere.

**Styrets innstilling:** Dette har vi fra før av.
Styrets forslag til endring: På hverdager er det tillatt med hamring/boring og lignende kl 08.00-20.00, og på lørdager er tilsvarende aktiviteter tillatt klokken 10.00-18.00. Støyende arbeid skal ikke utføres utenfor tillatte tider, og heller ikke på søndager eller helligdager.

Unntak:
Noen proffe aktører kan insistere på å begynne kl 7 på hverdager, dette kan innvilges ved søknad til styret. Unntak skal alltid varsles alle.

## 6.4 Lyd og isolasjon på venstre siden av bygge

Etter å ha bodd i underkant av ett år har jeg lagt merke til at det er svært lytt i leilighetene på venstre siden av blokken, særlig på badet. Jeg er klar over at det er lytt i ett betongbygg, men det er uvanlig mye. Jeg har derfor gjort noen undersøkelser i leilighetene under og over meg og disse andelshaverne merker også til lydisolasjon utfodringer, dette har ifølge mine naboer oppstått de siste 3-4 årene.

**Forslag til vedtak:** Det foreslås at en fagkyndig ser på lydproblemer og gjør nødvendig tiltak for å forbedre lydproblemene på venstre siden av bygget særlig på badene.

**Styrets innstilling:** Styret kjenner seg ikke igjen i problematikken, nabo over sier at det ikke har blitt mer lytt, nabo under har kunn bodd her i 3 år. Saken avises, andelseier oppfordres til å sørge for lydisolering selv.

## 6.5 Vansjø boligbyggelag

Jeg forstår ikke formålet med tilknytning av borretslaget til Vannsjø boligbyggelag (heretter VBL), det koster borretslaget 31 800 + forretningsfører kostnader som tilsammen er på ca. 171 600 NOK. Mine argumenter som andelshaver mot tilknytningen er at det 1) kostbart uten særlig nytte, 2) Vi kan anskaffe en forretningsfører som er rimeligere for et borretslag med 52 andeler, 3) VBL begrenser makten til borretslaget. Mitt forslag til GF er at styret redegjør for GF hvilken nytte tilknytningen til VBL har for borretslaget Jeg ber generalforsamling om å ta stilling til om det er tilfredstillende argumenter og således stemme over om vi skal løsrive oss fra VBL.

**Forslag til vedtak:** Styret redegjør for GF hvilken nytte tilknytningen til VBL har for borretslaget Jeg ber generalforsamling om å ta stilling til om det er tilfredstillende argumenter og således stemme over om vi skal løsrive oss fra VBL.

**Styrets innstilling:** Hvis GF ønsker det, kan VBBL svare på spørsmål. VBBL har rett til å uttale seg i denne saken, siden borettslaget er et tilknyttet lag. Styret stiller seg ikke bak dette forslaget.

Styret har full tiltro til VBBL og har stor nytte av dem. Vi ser heller ikke hvordan de begrenser makten vår.

**Saken krever 2/3 flertall.**

**Se vedlegg fra VBBL i innkallingen, merket vedlegg 1. Side 21 og 22.**

### 6.6 Felleskostnader

Felleskostnadene i borretslage er svært høye i forhold til tjenester og avgifter som vi er forpliktet til. Jeg har særlig merket meg renten på pantegjelden som per 31.12.2024 er på 6.20% og Tv og internett avtalen som koster borettslaget drøy 329 832 NOK. Det er en skyhøy rente og av erfaring vet jeg at man kan forhandle seg til langt bedre rente, samt tv og internett avtale.

**Forslag til vedtak:** Det foreslås at styre redegjør på GF hva de har gjort og har planlagt av tiltak og handlinger for å få ned felleskostnadene herunder rentekostnader og tv og internett.

**Styrets innstilling:** Tv og internett viser regnskapet for 2025 at kostet 341 982 kr, delt på 54 enheter delt på 12 mnd blir gjennomsnittsprisen på 527 kr og 75 øre. Ordinærpris på pakken vi har koster 1588kr mnd + 129kr for leie av utstyr.

Vi har med god hjelp fra VBBL forhandlet renten ned til 5,6% med virkning fra 1 april. Renter for bedrifter er litt annerledes enn renter for private huslån, dette er en god rente for et borettslag i dag.

Styret har ingen planer om å senke felleskostnadene, tvert om så indeksregulerer vi dem opp hver høst fordi vi har mye vedlikehold å ta i årene som kommer.

## 7. Valg

**Innstilling fra valgkomite:**

- Styreleder, Victoria Charlotte Horne, ikke på valg (1 år igjen av perioden)
- Styremedlem, Bjørn-Are Sträng, velges for 2 år
- Styremedlem, Mads Alexander Haneborg, ikke på valg (1 år igjen av perioden)
- Varamedlem, Nina Røed, velges for 1 år
- Varamedlem, Ulla Marie Lundblad, velges for 1 år
- Varamedlem Louise Iren Myrland, velges for 1 år

**Styrets innstilling til ny valgkomite:**

- Inger Greta Sørensen og Camilla Skrede
- Camilla Skrede fortsetter også som festkomite

### 7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

### 7.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

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

### 7.4 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

## Fullmakt

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

**Moss, 04.03.2026**

**Fr. Nansensgate 1 Borettslag**

# Årsmelding Fr. Nansensgate 1 Borettslag for 2025

## Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Victoria Charlotte Horne, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Bjørn-Are Sträng, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Mads Alexander Haneborg, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

## Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Nina Røed, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Ulla Marie Lundblad, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Torgeir Fagersand, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 1 år

## Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2025

Forrige generalforsamling ble avholdt mandag 17.03.2025.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Ingen endringer.

## Valgperioden har gått ut for følgende

- Styremedlem, Bjørn-Are Sträng
- Varamedlem, Nina Røed
- Varamedlem, Ulla Marie Lundblad
- Varamedlem, Torgeir Fagersand

## Andre komiteer

Valgkomite Greta og Ulla

Festkomite Camilla med god hjelp fra Jon

## Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i perioden: 7

Antall behandlede saker i perioden: 120

## Andre møter som er avholdt

Victoria, Mads og Bjørn har deltatt på Temakveld forvaltning.
Victoria og Bjørn har deltatt på Temakveld med MIB Moss ang brannsikkerhet.
Fylket betalte for en gjennomgang av bygget med muntlige tipps til energiefektivisering, Victoria deltok på denne.

## Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 951450553, og ligger i Moss kommune.

Fr. Nansensgate 1 Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretakest eiendom (borett). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Fr. Nansensgate 1 Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Fr. Nansensgate 1 Borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

## Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

## Revisor

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

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

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

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

Siden generalforsamlingen mandag 17.03.2025 har styret jobbet med følgende saker:

Kompetanseheving styret
Vi måtte utsette vedlikehold heis grunnet pris på uforutsette ting som Måtte fikses.
Vi hadde brannøvelse tirsdag 8 april
Dugnad lørdag 12 april, fylling av vanndunker til beredskapslager i tillfluktsrom
Dugnad onsdag 14 mai, vi gjorde det fint til 17 mai
Sommerfest i hagen torsdag 10 juli
Dugnad onsdag 3 september med vaffler i foajeen
Gløgg med rødvin i foajeen lørdag 13 desember
Ekstraordinær generalforsamling torsdag 18 desember -navnebytte revisor og innkjøp av båltønne
Oppgradering av navnetavle i foaje
Vi har ryddet ordentlig i styreboder
Vi har kjøpt inn nye hagemøbler
Ordnet dispensasjon fra kommunen så vi slapp å grave opp halve gata, woho!

Siden generalforsamlingen mandag 17.03.2025 har Fr. Nansensgate 1 Borettslag utført følgende vedlikehold:

Byttet varmtvannstank
Byttet sirkulasjonspumpe
Spylt sirkulasjonssystemet 2 ganger
Byttet en del av avløpsledning som hadde gått i stykker

Malt div både ute og inne
Plantet nyttevekster i hagen

## Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Fr. Nansensgate 1 Borettslag i 2026:

Vedlikehold heis, den står stille i 4-5 uker fra mandag 1 juni
Vi skal male mer både ute og inne
Vi skal fortsette arbeidet med å evaluere hvilke utestående punkter i rapportene som er aktuelle for gjennomføring i kommende periode.
Vi skal skaffe en rapport på elsystemet
Vi skal plante flere nyttevekster i hagen
Vi fortsetter også kompetangseheving internt i styret
Og ellers utføre løpende vedlikehold

## HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i perioden:

Sanert gammel oljetank i bakken
Montert låsesystem søppelanlegg
Vi har tatt vannprøver, legionellaprøver i dusjer i annenhver etasje, drikkevannskvalitet i 9 etg
Vi har testet vanntemperatur i badevasker i annenhver etasje
Vedlikehold branndører, pumper og hengsler
Fått nye brannslukningsaparater i alle leiligheter
Fjernet 7 gamle varmtvannstanker fra fyrrom
Ettersyn av prismer på taket
Oppdaget, kontrollert og skrud på varmekabler ute
Sjekk av ledelys hver mnd
Sjekk av temperatur varmtvannstank hver mnd
Årlig batteribytte brannalarmannleg
Container for spesialavfall
Skadedyrbekjempelse
Kontroll av trykktank
Byttet filter i ventilasjonsanlegg
Byttet 2G sendere el-annlegg

## Økonomi

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

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

## Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025:

- Lønn for 2024 ble utbetalt i 2025

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

- Budsjettet ser litt annerledes ut enn vi er vant til nå som lån kommer på egen linje.
- Tidligere har lønn til varaer blitt betalt fra lønnsposten, den skal heretter betales

fra styrehonorarposten. Posten for styrehonorar er lik som i fjor men pluss beløp til varaene.

**Styret i Fr. Nansensgate 1 Borettslag**

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2026

# RESULTATREGNSKAP 2025 Fr. Nansensgate 1 Borettslag

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER** | | | | | |
| Felleskostnader | | 3 253 632 | 3 467 061 | 3 842 987 | 2 703 691 |
| Innkrevde kapitalkostnader/renter | | 600 409 | 0 | 0 | 1 141 982 |
| Andre driftsinntekter | 2 | 373 318 | 339 841 | 361 832 | 393 432 |
| Inntekter fra Telenor | | 49 988 | 48 721 | 47 000 | 50 000 |
| **SUM INNTEKTER** | | **4 277 347** | **3 855 623** | **4 251 819** | **4 289 105** |
| **KOSTNADER** | | | | | |
| Lønn | 1 | 54 132 | 0 | 25 000 | 25 000 |
| Styrehonorar | | 75 000 | 75 000 | 75 000 | 87 000 |
| Arbeidsgiveravgift | | 18 827 | 10 627 | 14 100 | 15 792 |
| Strøm | | 70 254 | 93 877 | 200 000 | 150 000 |
| Renhold | | 76 356 | 77 091 | 75 000 | 85 000 |
| Vedlikehold bygg | | 106 024 | 2 678 605 | 550 000 | 120 000 |
| Vedlikehold VVS | | 228 227 | 85 837 | 70 000 | 75 000 |
| Vedlikehold elektro | | 132 021 | 99 508 | 345 000 | 1 370 000 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | | 37 047 | 11 979 | 20 000 | 130 000 |
| Vedlikehold vaskeri | | 0 | 0 | 15 000 | 15 000 |
| Revisjonshonorar | 0 | 15 500 | 15 000 | 15 000 | 11 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 145 056 | 139 476 | 145 057 | 147 596 |
| Andre konsulenttjenester | | 9 219 | 0 | 55 000 | 20 000 |
| Telefon | | 1 396 | 3 868 | 4 000 | 4 000 |
| Årsavgift TV/Internett | | 370 332 | 329 832 | 339 000 | 392 000 |
| Kontingent boligbyggelag | | 16 200 | 16 200 | 16 200 | 16 200 |
| Forsikringer | | 134 029 | 111 563 | 138 500 | 144 000 |
| Kommunale avgifter | | 669 800 | 615 990 | 705 000 | 715 000 |
| Andre driftskostnader | | 67 628 | 51 588 | 50 000 | 80 000 |
| Kostnader oppvarming/serviceavtale | | 536 448 | 477 114 | 510 000 | 500 000 |
| **SUM KOSTNADER** | | **2 763 497** | **4 893 155** | **3 366 857** | **4 102 588** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 513 850** | **-1 037 532** | **884 962** | **186 517** |
| **FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.** | | | | | |
| Renteinntekter | | 95 175 | 129 430 | 50 000 | 50 000 |
| Rentekostnader | | 1 024 391 | 1 055 773 | 1 057 000 | 961 766 |
| Utbytte Gjensidige | | 12 117 | 9 549 | 0 | 0 |
| **RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.** | | **-917 099** | **-916 794** | **-1 007 000** | **-911 766** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **596 751** | **-1 954 327** | **-122 038** | **-725 249** |
| **OVERFØRINGER OG DISPONERINGER** | | | | | |
| Overført annen egenkapital | | 0 | -1 954 327 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **596 751** | **-1 954 327** | **-122 038** | **-725 249** |

# BALANSE 2025 Fr. Nansensgate 1 Borettslag

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **VARIGE DRIFTSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 3 | 7 003 152 | 7 003 152 |
| **FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **7 003 152** | **7 003 152** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **FORDRINGER** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 13 324 | 78 659 |
| Andre fordringer | | 290 439 | 265 616 |
| **BANKINNSKUDD OG KONTANTER** | | | |
| Bank | | 3 219 103 | 3 380 655 |
| Kontanter | | 11 239 | 0 |
| Skattetrekk | | 7 750 | 0 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **3 541 855** | **3 724 930** |
| **SUM EIENDELER** | | **10 545 007** | **10 728 082** |

# BALANSE 2025 Fr. Nansensgate 1 Borettslag

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Andelskapital | | 5 400 | 5 400 |
| Annen egenkapital | | -8 993 369 | -8 993 369 |
| Årets resultat | | 596 751 | 0 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-8 391 218** | **-8 987 969** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pantegjeld | 4 | 16 941 916 | 17 096 061 |
| Borettsinnskudd | | 1 526 400 | 1 526 400 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **18 468 316** | **18 622 461** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 23 698 | 11 662 |
| Leverandørgjeld | | 352 106 | 1 003 930 |
| Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg | | 6 632 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 73 632 | 72 154 |
| Offentlige avgifter | | 11 841 | 51 |
| Påløpte renter | | 0 | 5 792 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **467 909** | **1 093 589** |
| **SUM GJELD** | | **18 936 225** | **19 716 050** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **10 545 007** | **10 728 082** |
| Pantestillelser | | 1 526 400 | 1 526 400 |

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Victoria Charlotte Horne<br>Styreleder | Mads Alexander Haneborg<br>Styremedlem | Bjørn-Are Sträng<br>Styremedlem |

## Regnskapsprinsipper

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

## Disponible midler

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler IB** | **2 631 341** | **4 739 606** |
| B. Endring disponible midler | | |
| Årets resultat | 596 751 | -1 954 327 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -154 145 | -153 939 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **442 606** | **-2 108 266** |
| **C. Disponible midler UB** | **3 073 946** | **2 631 341** |

## Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

## Note 1 - Personalkostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 5100 LØNN | 47 500 | 0 | 25 000 | 25 000 |
| 5150 OPPTJENTE FERIEPENGER | 6 632 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **54 132** | **0** | **25 000** | **25 000** |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3293 VASKERI INNTEKTER | 31 336 | 19 729 |
| 3623 INNTEKTER KABEL-TV | 341 982 | 320 112 |
| **Sum** | **-373 318** | **-339 841** |

## Note 3 - Bygninger

| **Anskaffet år:** | |
|---|---|
| Kostpris 1968 | 4 003 152 |
| Balkonger 2010 | 3 000 000 |
| **Bokført verdi pr. 31.12** | **7 003 152** |

## Note 4 - Pantegjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **Handelsbanken** |
| **Lånenummer:** | **95377048513** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 |
| Rentesats: | 5.70 % |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2058 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 17 250 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 17 096 061 |
| Avdrag i perioden: | 154 145 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **16 941 916** |

## Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377048513 | 10 | 388 493 | 3 884 930 |
| | 8 | 353 634 | 2 829 072 |
| | 8 | 344 508 | 2 756 064 |
| | 1 | 337 026 | 337 026 |
| | 1 | 287 231 | 287 231 |
| | 17 | 287 218 | 4 882 706 |
| | 9 | 218 322 | 1 964 898 |

Resultat og balanse med noter for Fr. Nansensgate 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Fr. Nansensgate 1 Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Victoria Charlotte Horne (sign.) | 26.02.2026 |
| Styremedlem | Mads Alexander Haneborg (sign.) | 26.02.2026 |
| Styremedlem | Bjørn-Are Sträng (sign.) | 26.02.2026 |

Til generalforsamlingen i Fr. Nansensgate 1 Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Fr. Nansensgate 1 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, 28. februar 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:

2026-02-28 22:26:10 UTC+01:00

**Jon Audun Feldt Hansen**

bankID

NO BankID - e2ae5606-b0ac-4a49-88c8-59f1d9fc724d

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

# Budsjett i år og neste Fr. Nansensgate 1 Borettslag

| | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|
| **Inntekt** | | |
| VASKERI INNTEKTER | 15 000 | 0 |
| INNTEKT FRA TELENOR | 47 000 | 50 000 |
| ANDRE DRIFTSINNTEKTER | 17 000 | 15 000 |
| FELLESKOSTNADER | 3 842 987 | 2 703 691 |
| INNTEKTER KABEL-TV | 329 832 | 378 432 |
| INNTEKT KAPITALKOSTNADER AVDRAG LÅN (IN) | 0 | 180 216 |
| INNTEKT KAPITALKOSTNADER RENTER (IN) | 0 | 961 766 |
| RENTEINNTEKTER | 50 000 | 50 000 |
| **Sum inntekter** | **4 301 819** | **4 339 105** |
| | | |
| **Kostnader** | | |
| LÅN HANDELSBANKEN | 152 860 | 180 216 |
| LØNN | 25 000 | 25 000 |
| STYREHONORAR | 75 000 | 87 000 |
| ARBEIDSGIVERAVGIFT | 14 100 | 15 792 |
| STRØM | 200 000 | 150 000 |
| KOSTNADER OPPVARMING LEILIGHET | 510 000 | 500 000 |
| RENHOLD | 75 000 | 85 000 |
| VEDLIKEHOLD BYGG | 550 000 | 120 000 |
| VEDLIKEHOLD VVS | 70 000 | 75 000 |
| VEDLIKEHOLD ELEKTRO/HEIS | 345 000 | 1 370 000 |
| VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG | 20 000 | 130 000 |
| VEDL.HOLD FLS.ANL. VASKERI | 15 000 | 15 000 |
| REVISJON | 15 000 | 11 000 |
| FORRETNINGSFØRERHONORAR | 145 057 | 147 596 |
| JURIDISK/TEKNISK BISTAND | 55 000 | 20 000 |
| TELEKOMMUNIKASJON/TLF HEIS | 4 000 | 4 000 |
| ÅRSAVGIFT TV OG INTERNETT | 339 000 | 392 000 |
| KONTINGENT VBBL | 16 200 | 16 200 |
| FORSIKRINGSPREMIER | 138 500 | 144 000 |
| KOMMUNALE AVGIFTER | 705 000 | 715 000 |
| ANDRE KOSTNADER | 50 000 | 80 000 |
| RENTEUTGIFTER | 1 057 000 | 961 766 |
| **Sum kostnader** | **4 576 717** | **5 244 570** |
| | | |
| **Resultat** | **-274 898** | **-905 465** |

Vedlegg 1.

Vansjø Boligbyggelag

FORVALTNING • EIENDOMSMEGLING • UTBYGGING

Autorisert regnskapsførerselskap

www.vbbl.no

Til

Andelseiere i Fr. Nansensgate 1 borettslag

Moss, 4. mars 2026

## Vedr. forslag om mulig oppsigelse av forretningsførerkontrakten med Vansjø Boligbyggelag

Vansjø Boligbyggelag er kjent med at det har kommet inn forslag fra en andelseier, om mulig oppsigelse av forretningsførerkontrakten mellom Fr. Nansensgate 1 borettslag og Boligbyggelaget.

I henhold til forretningsførerkontrakten mellom Fr. Nansensgate 1 borettslag og Vansjø Boligbyggelag, er det en bestemmelse om at en **oppsigelse av forretningsførerkontrakten med Vansjø Boligbyggelag bare kan skje dersom generalforsamlingen i borettslaget gir samtykke til det med 2/3 flertall**, og at boligbyggelaget har fått anledning til skriftlig å uttale seg om spørsmålet til hver andelseier senest samtidig med innkallingen til generalforsamlingen.

Vi vil derfor benytte oss av muligheten til å uttale oss.

Fr. Nansensgate 1 borettslag er **tilknyttet** Vansjø Boligbyggelag. Dette betyr at andelseierne i borettslaget, også må være **medlemmer** i Vansjø Boligbyggelag.

Borettslaget ble bygd av daværende Moss Boligbyggelag og ble stiftet 28. mars 1966. Vansjø Boligbyggelag har vært forretningsfører siden.

At borettslaget er **tilknyttet** Vansjø Boligbyggelag betyr i tillegg til at andelseierne i Fr. Nansensgate 1 borettslag også må være medlemmer i boligbyggelaget, at andre medlemmer i boligbyggelaget har **forkjøpsrett på boliger** som omsettes i borettslaget. Dette er selve grunnprinsippet med boligsamvirket; nemlig at boligbyggelaget har som formål å skaffe boliger til sine medlemmer.

VBBL legger stolthet i at vi er en totalleverandør av tjenester, og at vi svært sjelden tilleggsfakturerer boligselskapene vi er forretningsfører for. Styrene kan ta kontakt med oss for hjelp og bistand, uten å bli tilleggsfakturert for dette, og vi tror dette er med på å skape forutsigbarhet, trygghet og gode relasjoner.

**Vansjø Boligbyggelag**
Varnaveien 34, 1523 Moss
Tlf 95 26 62 00
E-post: post@vbbl.no
Organisasjonsnr. 995 981 378

Norske Boligbyggelag

VBBLs tekniske avdeling har svært god kjennskap til Fr. Nansensgate 1 borettslag sin bygningsmasse. Ved å være kunde i VBBL, og ha en bygningsforsikringsavtale gjennom Gjensidige Forsikring, er det VBBLs tekniske avdeling som håndterer skadesaker i borettslaget, noe vi mener er en fordel for borettslaget.

Vi tenker at de viktigste fordelene for Fr. Nansensgate 1 borettslag i forhold til å ha Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører er:

- **Sterk faglig og lokal kompetanse** på alle fagområder.
- Egen fast lokal rådgiver med spesialkompetanse innen styrearbeid, som er styrets faste kontaktperson.
- Gode digitale løsninger for styret for å løse sine daglige oppgaver – Styreportalen.
- VBBLs tekniske avdeling. Avdelingen kjenner borettslagets bygningsmasse svært godt, og som styret kan kontakte for råd og veiledning. I tillegg kan teknisk avdeling yte bistand blant annet ved rehabilitering og vedlikeholdsplanlegging.
- Fordelaktige forsikringsavtaler, som er fremforhandlet i fellesskap, og at det er Teknisk avdeling i VBBL som yter bistand til borettslaget ved skadesaker.
- Fagkurs og konferanser for styret i borettslaget.

Vansjø Boligbyggelag har pr. i dag, ca. 17.550 medlemmer, og det er medlemmene som eier boligbyggelaget. Andelseierne i Fr. Nansensgate 1 borettslag er derfor blant VBBLs eiere.

Uansett hvem som er forretningsfører for Fr. Nansensgate 1 borettslag, vil borettslaget være **tilknyttet Vansjø Boligbyggelag**. Andelseierne i borettslaget må fremdeles være medlemmer i Vansjø Boligbyggelag, og forkjøpsretten vil være gjeldende.

Fr. Nansensgate 1 borettslag er en stor og viktig kunde for Vansjø Boligbyggelag, og vi har, og har hatt, et svært godt samarbeid med borettslaget. Vi håper at dette vil være tilfellet, også fremover.

Dersom andelseierne i Fr. Nansensgate 1 borettslag fremdeles ønsker å ha Vansjø Boligbyggelag som sin forretningsfører, **oppfordrer vi dere til å stemme nei til forslaget om eventuelt å si opp forretningsførerkontrakten med VBBL, på borettslagets ordinære generalforsamling den 16. mars 2026.**

Med vennlig hilsen
Vansjø Boligbyggelag

Lars Stenstad
Daglig leder

Anita Nesselquist
Anita Nesselquist
Rådgiver

Vansjø Boligbyggelag

# F U L L M A K T

**Undertegnede** _____
**(andelseiers navn og adresse)**

**som er andelseier i Fr. Nansensgate 1 Borettslag,**
**har med dette gitt** _____
**(fullmektigens navn og adresse)**

**fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Mandag 16.03.2026.**

**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.**

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fr. Nansensgate 1 Borettslag mandag 16.03.2026 kl. 19:00 - Vansjø Boligbyggelag, Varnaveien 34.

## 1. Konstituering

### 1.1 Fremmøteregistrering

**Vedtak:**
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 17

Fremlagte og godkjente fullmakter:3

**Totalt antall stemmeberettigede: 20**

Fra Vansjø BBL møtte Anita Nesselquist

### 1.2 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble: Anita Nesselquist

### 1.3 Valg av referent

**Vedtak:**
Valgt ble: Anita Nesselquist

### 1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble: Else Bernhardsen

### 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 annen egenkapital.

## 4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

**Vedtak:**
Godtgjørelse til styret for 2025 er kr: 102.000,-

Styret foretar selv intern fordeling.

## 5. Innkomne saker fra styret

### 5.1 Parkering vedtektsendring krever 2/3 flertall

Borettslaget har bare 2 stk. korttidsparkeringsplasser fordelt på 54 leiligheter. Disse er hovedsakelig ment for gjester.

Dessverre er det visse andelseiere som bruker vår korttidsparkering som sin private parkeringsplass.

Styret foreslår at retningslinjer for parkering tas inn i dagens vedtekter. Dette blir et nytt punkt 6 i dagens vedtekter.

De øvrige punkt forskyves dermed. Gammelt punkt 6, blir nytt punkt 7 osv.

**6 PARKERING**

**6-1 Parkeringsplasser**

(1) Borettslaget har kun 2 korttids parkeringsplasser utenfor blokka. Disse er ment for gjester, ikke beboere.

(2) Overtredelse kan føre til tauing på eiers regning og risiko.

(3) Parkeringsplass ved nedkjørsel til kjeller (høyre side), er forbeholdt hjemmehjelp og håndverkere som har arbeid å gjøre i blokka.

(4) Kjellerinngang må ellers være fri.

**Vedtak:**
**6 PARKERING**

**6-1 Parkeringsplasser**

(1) Borettslaget har kun 2 korttids parkeringsplasser utenfor blokka. Disse er ment for

gjester, ikke beboere.

(2) Overtredelse kan føre til tauing på eiers regning og risiko.

(3) Parkeringsplass ved nedkjørsel til kjeller (høyre side), er forbeholdt hjemmehjelp og håndverkere som har arbeid å gjøre i blokka.

(4) Kjellerinngang må ellers være fri.

**Avstemming: Enstemmig vedtatt.**

.

# 6. Innkomne saker fra andelseiere

## 6.1 Nattero

Nattero på hverdager- ønsker å melde inn forslag til endringer av tider for nattero på hverdager til kl. 22.00. Dette begrunnet i at Jeg nesten aldri kan legge meg tidlig uten å bli vekket av naboen pågrunn av støy på kveldstid.Det begynner å bli slitsomt for helsen når en er oppe veldig tidlig for jobb. Det er også til hensyn for flere som ønsker å legge seg tidlig i en blokk hvor hver minste lyd bærer veldig godt.

Styrets innstilling:

Nattero søndag-torsdag kl 22.00-08.00 Nattero Fredag og lørdag samt natt til helligdag 23.00-08-00.

**Vedtak:**

Nattero søndag-torsdag kl 22.00-08.00 Nattero Fredag og lørdag samt natt til helligdag 23.00-08-00.

**Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å endre dette i ordensreglene og at styret i framtiden også kan endre ordensreglene uten at dette må vedtas på generalforsamling.**

**Avstemming: Vedtatt mot 1 stemme.**

## 6.2 Nabovarsel oppussing

Det fremmes et forslag til melding til nærmeste naboer om støyende arbeider som hamring, banking, saging , borring med mer. Grunnen til forslaget er at for naboer spesielt under eller ved siden av seg selv kan oppleve støyen som uforutsigbar og veldig høy i forhold til eget liv. Jeg har opplevd å bli plaget av hamring og banking midt i et møte uten å være klar over at det skulle være noe slikt støy.Det er også veldig sjenerende å sitte midt i en middag eller annet sosialt en har invitert til mens naboen hamrer løs over. Om det er noe forutsigbarhet kunne en kanskje planlagt annerledes og sluppet å bli tatt på sengen av støy. Videre er det en kjensgjerning at støy i denne blokken er veldig bærende og det bør tas med i betraktningen når en vedtar husregler.

Styrets innstilling:

Ved større oppusingsprosjekter skal blokka informeres om antatt varighet med en lapp i heis og foaje.

**Vedtak:**

Ved større oppussingsprosjekter skal blokka informeres om antatt varighet med en lapp i

heis og foaje 1 uke før oppstart.

.**Avstemming: Enstemmig vedtatt.**

## 6.3 Tidspunkter for oppusing

Ønsker at det fremmes et forslag om tider for når en kan begynne og slutte med støyende arbeider i helger og på kveld med mer pressisering i husreglene. Dette kan kanskje komme opp til diskusjon blant beboere.

Styrets innstilling:

Dette har vi fra før av.
Styrets forslag til endring:

På hverdager er det tillatt med hamring/boring og lignende kl 08.00-20.00, og på lørdager er tilsvarende aktiviteter tillatt klokken 10.00-18.00. Støyende arbeid skal ikke utføres utenfor tillatte tider, og heller ikke på søndager eller helligdager.

Unntak:
Noen proffe aktører kan insistere på å begynne kl 7 på hverdager, dette kan innvilges ved søknad til styret. Unntak skal alltid varsles alle.

**Vedtak:**

Dette har vi fra før av.
Styrets forslag til endring:

På hverdager er det tillatt med hamring/boring og lignende kl 08.00-20.00, og på lørdager er tilsvarende aktiviteter tillatt klokken 10.00-18.00. Støyende arbeid skal ikke utføres utenfor tillatte tider, og heller ikke på søndager eller helligdager.

Unntak:
Noen proffe aktører kan insistere på å begynne kl 7 på hverdager, dette kan innvilges ved søknad til styret. Unntak skal alltid varsles alle.

**Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å endre dette i ordensreglene og at styret i framtiden også kan endre ordensreglene uten at dette må vedtas på generalforsamling.**

**Avstemming: Enstemmig vedtatt.**

## 6.4 Lyd og isolasjon på venstre siden av bygge

Etter å ha bodd i underkant av ett år har jeg lagt merke til at det er svært lytt i leilighetene på venstre siden av blokken, særlig på badet. Jeg er klar over at det er lytt i ett betongbygg, men det er uvanlig mye. Jeg har derfor gjort noen undersøkelser i leilighetene under og over meg og disse andelshaverne merker også til lydisolasjon utfodringer, dette har ifølge mine naboer oppstått de siste 3-4 årene.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at en fagkyndig ser på lydproblemer og gjør nødvendig tiltak for å forbedre lydproblemene på venstre siden av bygget særlig på badene.

Styrets innstilling:

Styret kjenner seg ikke igjen i problematikken, nabo over sier at det ikke har blitt mer lytt, nabo under har kunn bodd her i 3 år. Saken avises, andelseier oppfordres til å sørge for lydisolering selv.

**Vedtak:**
**Saken er trukket av forslagsstiller.**

## 6.5 Vansjø boligbyggelag

Jeg forstår ikke formålet med tilknytning av boretslaget til Vansjø boligbyggelag (heretter VBL), det koster boretslaget 31 800 + forretningsfører kostnader som til sammen er på ca. 171 600 NOK. Mine argumenter som andelshaver mot tilknytningen er at det 1) kostbart uten særlig nytte, 2) Vi kan anskaffe en forretningsfører som er rimeligere for et boretslag med 52 andeler, 3) VBL begrenser makten til boretslaget. Mitt forslag til GF er at styret redegjør for GF hvilken nytte tilknytningen til VBL har for borretslaget Jeg ber generalforsamling om å ta stilling til om det er tilfredstillende argumenter og således stemme over om vi skal løsrive oss fra VBL.

Forslag til vedtak:

Styret redegjør for GF hvilken nytte tilknytningen til VBL har for borrettslaget Jeg ber generalforsamling om å ta stilling til om det er tilfredstillende argumenter og således stemme over om vi skal løsrive oss fra VBL.

Styrets innstilling:

Hvis GF ønsker det, kan VBBL svare på spørsmål. VBBL har rett til å uttale seg i denne saken, siden borettslaget er et tilknyttet lag. Styret stiller seg ikke bak dette forslaget.

Styret har full tiltro til VBBL og har stor nytte av dem. Vi ser heller ikke hvordan de begrenser makten vår.

**Saken krever 2/3 flertall.**

**Se vedlegg fra VBBL i innkallingen, merket vedlegg 1. Side 21 og 22.**

**Vedtak:**
**Avstemming: 0 for, Forslaget falt.**

### 6.6 Felleskostnader

Felleskostnadene i borretslage er svært høye i forhold til tjenester og avgifter som vi er forpliktet til. Jeg har særlig merket meg renten på pantegjelden som per 31.12.2024 er på 6.20% og Tv og internett avtalen som koster borettslaget drøy 329 832 NOK. Det er en skyhøy rente og av erfaring vet jeg at man kan forhandle seg til langt bedre rente, samt tv og internett avtale.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at styre redegjør på GF hva de har gjort og har planlagt av tiltak og handlinger for å få ned felleskostnadene herunder rentekostnader og tv og internett.

Styrets innstilling:

Tv og internett viser regnskapet for 2025 at kostet 341 982 kr, delt på 54 enheter delt på 12 mnd blir gjennomsnittsprisen på 527 kr og 75 øre. Ordinærpris på pakken vi har koster 1588kr mnd + 129kr for leie av utstyr.

Vi har med god hjelp fra VBBL forhandlet renten ned til 5,6% med virkning fra 1 april. Renter for bedrifter er litt annerledes enn renter for private huslån, dette er en god rente for et borettslag i dag.

Styret har ingen planer om å senke felleskostnadene, tvert om så indeksregulerer vi dem opp hver høst fordi vi har mye vedlikehold å ta i årene som kommer.

**Vedtak:**

**Styret orienterte om fremtidige planer. Tatt til etterretning.**

.

## 7. Valg

### 7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

**Vedtak:**

Valgt ble: Bjørn-Are Sträng

### 7.2 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

**Vedtak:**

Valgt ble: Nina Røed

Valgt ble: Ulla Marie Lundblad

Valgt ble: Luise Iren Myrland, valgt med 18 stemmer mot 2 stemmer for Amir Shinwary

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

**Vedtak:**

Valg av delegat: Mads Alexander Haneborg
Valg av vara: Bjørn-Are Sträng

## 7.4 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

**Vedtak:**
Valgt ble: Inger Greta Sørensen

Valgt ble: Camilla Skrede

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2025 er:

- Styreleder, Victoria Charlotte Horne, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Mads Alexander Haneborg, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 2 år

Styrets E-post: **frnansensgt1.brl@mittvbbl.no**

Anita Nesdquist
Møteleder

Else Bernhardsen
Protokollvitne

B.jnr. 316/66

BYGNINGSKONTROLLEN

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

År 1969 30.4. ble der i henhold til bygningslovens § 99 holdt synsforretning vedkommende:

Eiendommen: FR. NANSENS GATE 3A 2/973 Svaebakken 5

Eier: MOSS BOLIGBYGGELAG

---

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

1. TILFLUKTSROM.
   Ventilasjonsanlegget tilfredsstiller ikke kravene i Kap.IV,pkt.A.
2. VESTIBYLE.
   Splittpanel i himling kan ikke godkjennes.
3. HOVEDTRAPP.
   Det må oppsettes brannslukningsapparater ved inngang til fyrrom og i øverste etasje etter brannsjefens anvisning.
   Nøkkel til skap for røkutluftingsanlegg skal oppbevares i nøkkelk[illegible] som plasseres etter anvisning fra brannsjefen.
4. VASKERI.
   Hulkilsokkel utenpå en trevegg kan ikke godkjennes.
5. GENERELT.

a. Balkongbrystninger er ikke utført i samsvar med tegning 714-7 firmaet Johansen, Knutsen & Sram.
b. Da det ikke er forskriftsmessig høydeforskjell mellom balkonggolv og det innenforliggende golv, forutsettes det at fugen mellom hulkil og dørparti er gitt forsvarlig forsegling med en annerkjent fugemasse.
c. Overgang mellom trevegg og hulkilsokkel i toalettrom kan ikke godkjennes.
d. Skap i toalettrom må avluftes på topp.
e. Dampavtrekk fra kjøkken via overskap kan ikke godkjennes.

Fristen for fullførelse/forandringer av disse arbeider settes til:

1. Ferdigplanering er ikke utført.

---

Bygningssjefen i Moss, 23.5.1969.

Erik Borg

Johnny Jacobsen

avd. ing.

Begjæring om ferdigattest sendes bygningssjefen i Moss.

Ved synsforretning skal fremlegges:

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

| KOMMUNE | FERDIGATTEST | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Moss kommune**<br>**Plan og byggesak,** | Saksnr<br>09/3937 | | Løpenr<br>10/28492 | |
| | Eiendom/byggested<br>Svaebakken 5 | | | |
| | Gn<br>2 | Bnr<br>973 | Festenr | Seksjonsnr |

| Ansvarlig søker (navn og adresse) | Tiltakshaver (navn og adresse) |
|---|---|
| Jansen Arkitekter AS<br>Dronningens gate 30<br>1530 Moss | Moss Boligbyggelag<br>Svaebakken 8<br>1532 Moss |

## Spesifikasjon

TILTAKET/BYGGETS ART

Riving av balkonger og bygging av nye

Tillatelsen omfatter
Hele tiltaket

| Vedtak fattet av Plan og byggesak / Planutvalget | Vedtak dato | Saksnr |
|---|---|---|
| Byarkitekten | 05.08.2009 | 244/09 |

Merknader

Ferdigattesten gis på grunnlag av mottatt kontrollerklæring fra ansvarlig foretak for utførelsen, Journalført 02.07.2010.

## Underskrift

| Sted | Dato | Stempel/underskrift |
|---|---|---|
| Moss | 09.07.2010 | Nils Ellefsen e.f.<br>Byarkitekt |

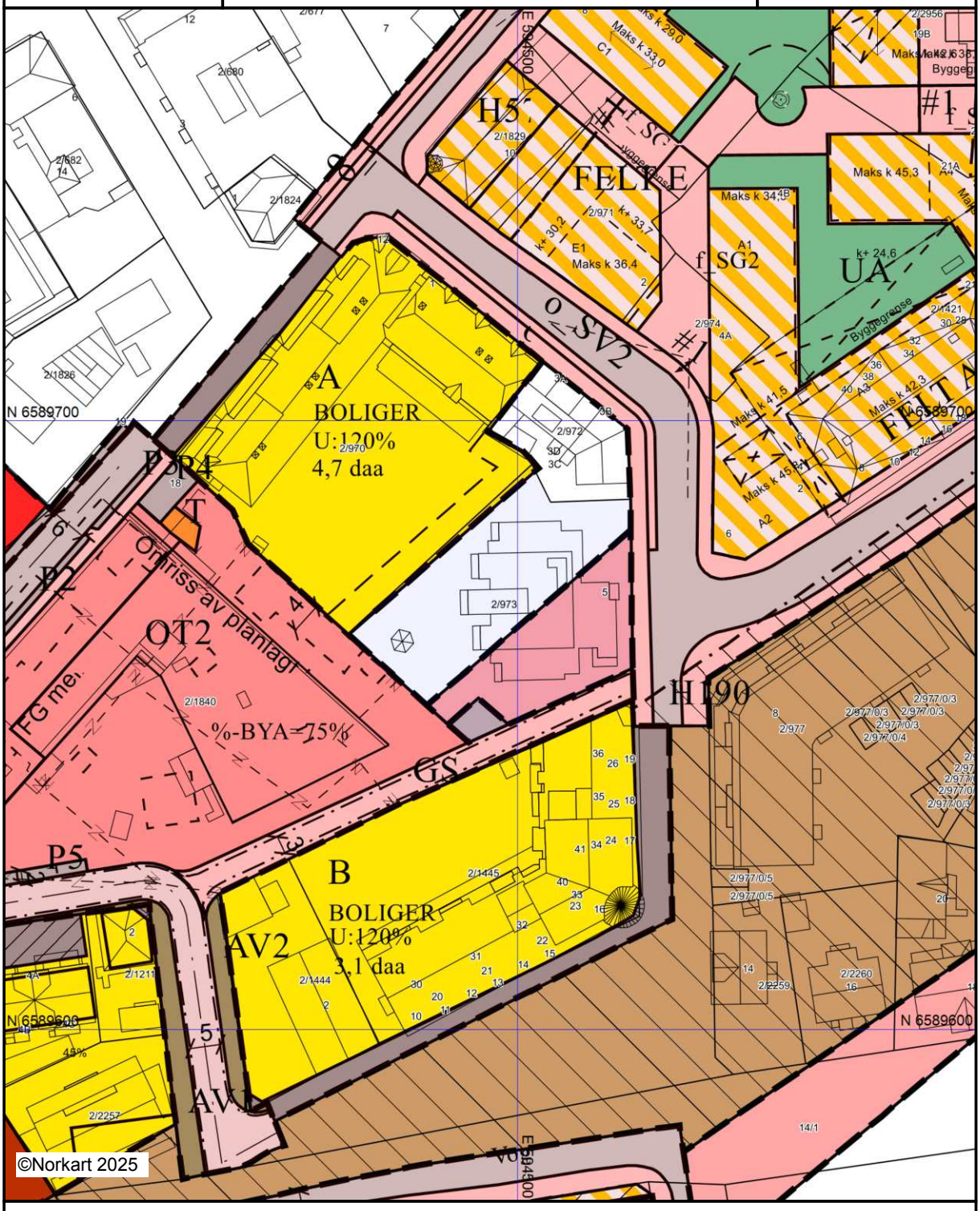
Moss kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 2/973
Adresse: Svaebakken 5
Dato: 02.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Område for særskilt angitt almennyttig formå

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*
- Kjøreveg
- Gangveg

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
- Område for anlegg i grunnen

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*
- Felles avkjørsel

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*
- Tjenesteyting
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*
- Veg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Parkeringsplasser med bestemmelser

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

*Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB*
- Bestemmelseområde

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB*
- Sikringsonegrense
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Arkitekter MNAL - NPA
Vera og Øyvind Songe-Møller
Hotvetv. 24, 3018 DRAMMEN
Tlf. (03) 83 58 15

BYGN. JOURNAL NR. 92/87
02. MRZ. 1987
SAK NR.
J.NR. 21187.
Møtedato:

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET:

1095

KVARTALET
**SKOGGATA, FR.NANSENS GT., HERFØLLBAKKEN, KONG HAAKONS PLASS.**

26.2.87

1 FELLESBESTEMMELSER.

A: Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plan i målestokk 1:1000 datert 26.2.87.

B: Innenfor det viste byggeområdet kan bebyggelsen utnyttes til boligbebyggelse med parkering.

C: Ny bebyggelse kan oppføres innenfor de angitte byggeområder med etasjetall/gesimshøyde som angitt i disse bestemmelser. Bebyggelsen tillates oppført i grense for reguleringsformål der det på plan ikke er vist byggegrense.

D: Før byggetillatelse gis kan bygningsrådet kreve at det skal foreligge kotesatt detaljert plan for utomhusarealet, som i detalj viser tilpasningen av bebyggelsen til eksisterende vegetasjon og terreng, nødvendig areal til lek og opphold, samt eksisterende og fremtidige gangveier.
Innen hvert kvartal skal det avsettes etter bygningsrådets skjønn tilstrekkelig areal for lek og rekreasjon.

E: Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god og harmonisk utforming innen samme byggeområde og i relasjon til tilstøtende byggeområder. Utvendig farge og materialbehandling skal godkjennes av bygningsrådet.

F: For nybygg og ved restaurering, ombygging, hovedreparasjon, tilbygg og påbygg av eksisterende bygg skal fasadekledning og taktekking være i harmoni med de materialer man ellers finner i området. Ved arbeider i forbindelse med eksisterende bygg skal takvinkelen være i harmoni med eksisterende tak.

G: Gjerders utførelse høyde, farge og materiale skal godkjennes av bygningsrådet. Flerfamiliehus kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

H: Det må ikke plantes trær eller busker, som etter bygningsrådets skjønn kan være til hinder for den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon søkes bevart i størst mulig grad, dersom dette gir det beste helhetlige resultat.

I: Unntak fra disse bestemmelser, kan der hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

2 OMRADE A BOLIGER.

A: Bebyggelsen skal gis en oppdelt utforming med varierende høyder.

B: Bygningsrådet kan tillate underetasjer dersom dette er naturlige av terrengmessige årsaker.

C: Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 120%.

D: Gesimshøyde målt ved overkant takrenne ved overgang mellom vegg og tak skal ikke overstige kotehøyden som tilsvarer høyden på eksisterende bygning Skoggata 10 målt fra fortau ved hjørne Skoggata Fr.Nansens gt.
For å oppnå en bebyggelse med oppdelt utforming og varierende høyder tillates inntil 50% av bebyggelsen å overstige forran nevnte gesimshøyde med inntil 1m.

E: Gesimshøyde mot Fr.Nansens gt. nedre del skal ikke overstige den på Fr.Nansens gt.3 og bebyggelsen skal avtrappes nedover mot Skoggata.

F: Bebyggelse som oppføres inne i kvartalet kan oppføres i inntil 2 etasjer.

G: En mindre del av underetasjen mot Skoggata f.eks. en parkeringsrekke tillates benyttet til forretningsareal, dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for beboerene eller allmenheten.

H: Parkering anlegges i dertil egnet underetasje. For boliger skal det anlegges min. 1 biloppstillingsplass pr. leilighet. For forretninger skal det anlegges min. 1 biloppstillingsplass pr. 50m2 forretningsareal.

3 OMRADE B BOLIGER.

A: Bebyggelsen skal gis en oppdelt utforming med varierende høyder.

B: Bygningsrådet kan tillate underetasjer dersom dette er naturlige av terrengmessige årsaker.

C: Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 120%.

D: Bebyggelsen mot Fr.Nansens gt. øvre del og Kong Haakons Plass 4-8 kan bebygges med bebyggelse med maks. gesimshøyde mot gate tilsvarende 3 etasjer.

E: Bebyggelse mot Herføllbakken og Kong Haakons Plass 2 kan bebygges med bebyggelse med maks. gesimshøyde mot gate tilsvarende 2 etasjer.

Arkitekter MNAL - NPA
Vera og Øyvind Songe-Møller
Hotvetv. 24, 3018 DRAMMEN
Tlf. (03) 83 58 15

F: Bebyggelse som oppføres inne i kvartalet kan oppføres i inntil 2 etasjer.

G: En mindre del av 1.etasje mot Kong Haakons Plass tillates benyttet til forretningsareal, dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for beboerene eller allmenheten.

H: Parkering anlegges i dertil egnet underetasje. For boliger skal det anlegges min. 1 biloppstillingsplass pr. leilighet. For forretninger skal det anlegges min. 1 biloppstillingsplass pr. 50m2 forretningsareal.

**********

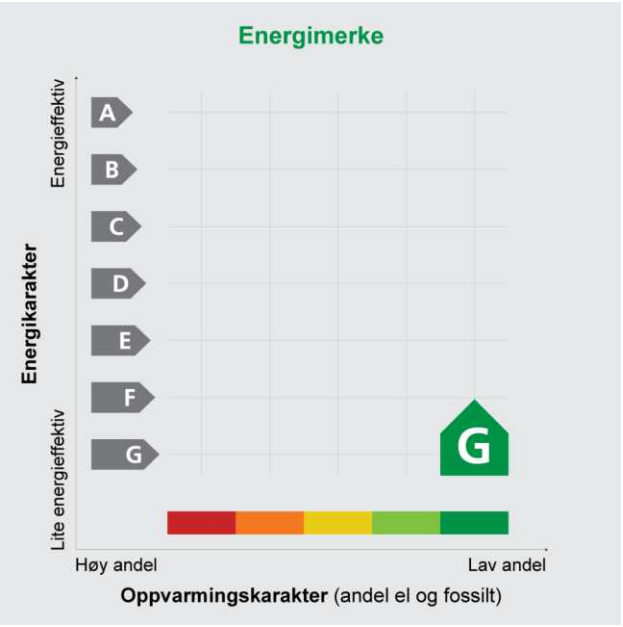
Bystyresak nr 44/87

Vedtatt av Moss bystyre i møte 16. juni 1987.

Arkitekter MNAL - NPA
Vera og Øyvind Songe-Møller
Hotvetv. 24, 3018 DRAMMEN
Tlf. (03) 83 58 15

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Svaebakken 5 |
| Postnr | 1532 |
| Sted | Moss |
| Andels-/leilighetsnr. | 54 / |
| Gnr. | 2 |
| Bnr. | 973 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2021-1308351 |
| Dato | 06.09.2021 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Stine Kristiansen |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1968 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 29 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Fjernvarme |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*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 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Svaebakken 5
Postnr/Sted: 1532 Moss
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 06.09.2021 21:14:40
Energimerkenummer: A2021-1308351
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Stine Kristiansen

Gnr: 2
Bnr: 973
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 7: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## Brukertiltak

### Tips 1: 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.

### Tips 2: 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.

### Tips 3: 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.

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: 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.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: 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.

### Tips 8: 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.

### Tips 9: 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.

# 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:**
Svaebakken 5, 1532 Moss
Gnr. 2, Bnr. 973, andelsnr. 54 i FR NANSENSG 1 BORETTSLAG, Moss kommune.

**Oppdragsnummer:**
116260154


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Moss

**Saksbehandler:** Hasan Øzbal

**Telefon / Mobil:** 69 70 01 00 / 957 09 421

**E-post:** hasan.ozbal@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.

---

# Vedlegg