PRIVATMEGLEREN
MOSS

KNUTEN 24

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Knuten 24, 1536 MOSS

MOSS kommune

gnr. 3, bnr. 1897

Andelsnummer 80

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



Befaringsdato: 28.01.2025 **Rapportdato:** 31.01.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3584 **Referansenummer:** WQ8964

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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

erik@norskboligtakst.no

976 57 931

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus organisert i borettslag, opprinnelig oppført i 1983.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Egen garasjeplass i felles garasjeanlegg.

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Rekkehus - Byggeår: 1983

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater, fliser og malt mdf panel.
I tak er det takessplater og panel.
Åpen trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Varmekabler på bad og vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.
Mulighet for ildsted.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom med ukjent alder. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad med ukjent alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2022. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Eget toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra ca. 2014.
Sikringsskap med automatsikringer. El-kontroll utført i 2024.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

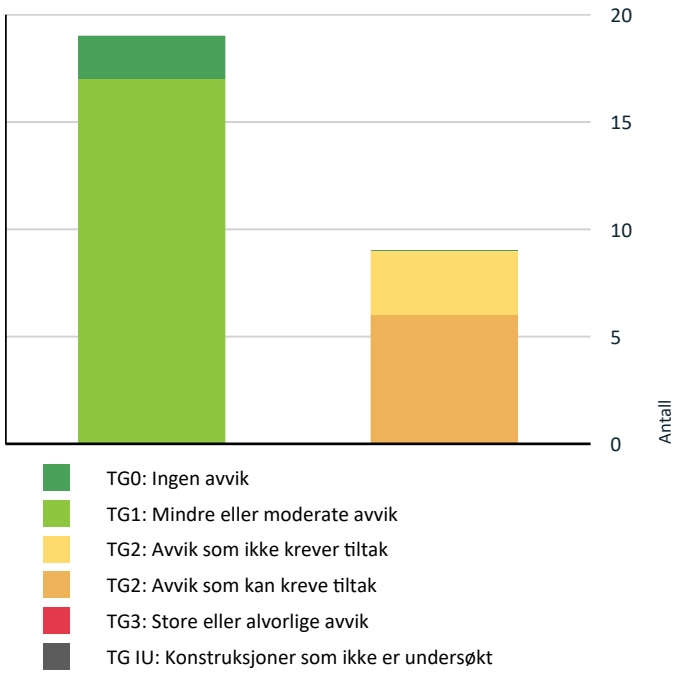
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke fremlagt byggetegninger og det er derfor usikkert om dagens bruk stemmer med eventuelle tegninger. Det er antatt endringer opp mot dagens bruk da det ene soverommet har for små rømningsvinduer. 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

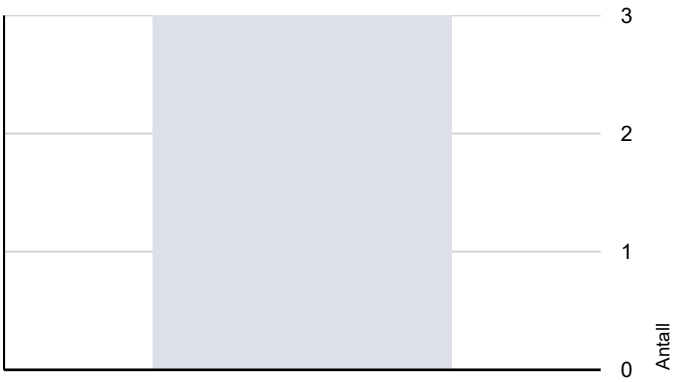
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2017.





TG 1 Dører

Ytterdør i tre med innfelt glassfelt fra antatt 2003.
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2008.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adkomst til terrasse 18 kvm.
Terrasse ved inngangsparti på 7 kvm.

Tilstanden vurderes normal, dog må det påregnes en lett vask etter vintersesongen.





Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater, fliser og malt mdf panel.
I tak er det takessplater og panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.
Etasjeskillere i tre.

Det er målt med nivålaser som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Åpen trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er påvist andre avvik:

Trappen har en del slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trappen bør slipes/behandles.
Forskriften om krav til håndløper på begge sider i et trappeløp kom i 1967.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med ukjent alder.

Oppgradert i regi av tidligere eiere, det foreligger ikke dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og takessplater i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 20 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist andre avvik:

Videre er det noe ufagmessig utførelse stedvis, antatt utført som selvbygger.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.
Det er ukjent utførelse av membran/tettesjikt da det ikke foreligger dokumentasjon.
Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk, og vil forlenge levetiden til våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot bunnsvill bak blandebatteri. Det måles tørre og normale verdier.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med ukjent alder.

Oppgradert i regi av tidligere eiere, det foreligger ikke dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og panel i taket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 17 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist andre avvik:

Videre noe ufagmessige fuger m.m.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.
Det er ukjent utførelse av membran/tettesjikt da det ikke foreligger dokumentasjon.
Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning. Det noteres dog at et vaskerom er et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (toalettrom) hvor vannrør kommer til syne. Det måles tørre og normale verdier.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

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

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på 200 liter fra ca. 2014.
Montert i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.



TG 1 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer. 9 fordelerkurser på hhv. 10, 15 og 20 ampere. Hovedkurs på 50 ampere.

El-kontroll utført i 2024, avvik vil bli rettet før salg/overtakelse.

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



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

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

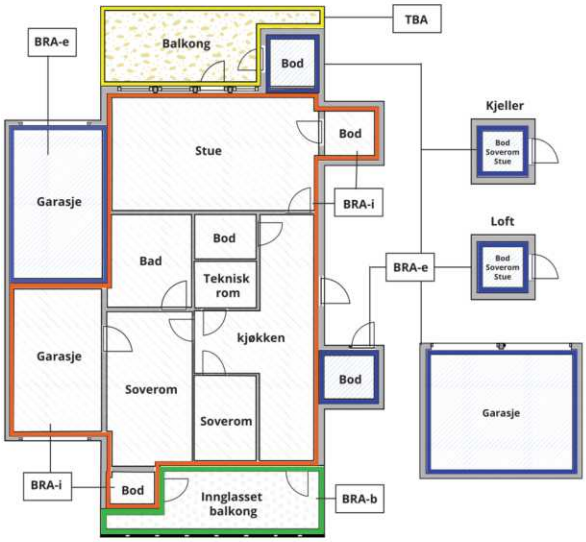
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	57			57	25
2. etasje	47			47	
SUM	**104**				**25**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/gang, Bod, Stue, Toalettrom, Kjøkken, Vaskerom		
2. etasje	Trapperom, Omkledningsrom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggetegninger og det er derfor usikkert om dagens bruk stemmer med eventuelle tegninger. Det er antatt endringer opp mot dagens bruk da det ene soverommet har for små rømningsvinduer. 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: Kjøkken montert i 2022.
El-kontroll foretatt i 2024, avvik skal utbedres før salg/overtakelse. Dokumentasjon foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det ene soverommet har isolert sett for små rømningsvinduer da det måler 67x77 cm. Det skal minimum være 1,5 meter til sammen. Avviket er derfor lite.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	100	4

Kommentar

Rekkehus

P-rom i 1. etasje - 53 kvm
P-rom i 2. etasje - 47 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Thomas Hognås Angeland	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Knuten 24

Hjemmelshaver
Åvangen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Åvangen Borettslag	948383624		Vansjø Boligbyggelag	Nathalie Hognås Angeland, Thomas Hognås Angeland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
80

Kommentar
Henviser til meglers salgsprospekt for andel fellesgjeld og formue.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig område på Åvangen, ca. 6 kilometer utenfor Moss sentrum. Fra eiendommen er det kort vei til dagligvarebutikk, Åvangen barneskole, flere barnehager og Steinerskolen. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, treningssenter, svømmehall og ridesenter m.m. Moss sentrum finner du alt av sentrumsfasiliteter som kafeer, restauranter, kino, teater, forretninger og kjøpesenter. Her finner du også togstasjon, og toget til Oslo tar ca. 35 minutter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er asfalterte gang- og bilveier. Fellesarealene er opparbeidet med plen, lekestativer og diverse beplantning. Tomten gir et godt inntrykk. Aktuell andel har terrasse og hage opparbeidet med gressplen, kantstein, beplantning m.m. på baksiden.

Byggemåte

Boligen er antatt fundamentert på faste, stabile og komprimerte masser. Antatt noe fundamentering til fjell. Støpt betongdekke/plate til grunn. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Liggende og stående kledning.Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av metall. Heldekkende beslag over pipe/luftehatter. Snøfangere er montert. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre med innfelt glassfelt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Fra Infoland	28.01.2025		Fremvist		Nei

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WQ8964

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250019

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Hognås Angeland	Nathalie Hognås Angeland

Gateadresse
Knuten 24

Poststed	Postnr
MOSS	1536

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90587376

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250019

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 stk mus på loftet januar 2023. Har blitt håndtert av Pelias etter avtale med borettslaget. Har ikke blitt observert mus siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Modernisering av sikringskap av Råde Elektro via borettslaget. Elektrisk anlegg ved oppussing av kjøkken utført av Rygge Elektro. Stikkontakter og spotter på hovedsoverom og garderobe utført av Moss Elektro.

Arbeid utført av: Råde Elektro, Rygge Elektro, Moss Elektro

Filer

1NELFO_Risikovurdering_S3.pdf
2NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf
1NELFO_Samsvarserklæring.pdf
24647 - Utbedring av sikringskap .pdf
Faktura-6098.pdf
Faktura-5950.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvia, Oktober 2024.

Filer

Vedtak.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250019

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terrasse på bakkeplan mot hagen ble renovert sommeren 2021.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250019

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250019

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Hognås Angeland	b854f9928432c29ea8207f488863dbf652ff01b4	04.03.2025 15:07:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nathalie Angeland	0f41e7777b6ac0bd62a55894f4648f04bcaaaa57	04.03.2025 15:40:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 116250019

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



Meglers verdivurdering

KNUTEN 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 03.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Knuten 24, 1536 MOSS

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1983

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

Verdivurdert til

3 400 000

216 484	3 616 484	34 774
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	104 m²	0 m²	0 m²	25 m²	0 m²	0 m²
Tomt						- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	7 554
Formue	11 050
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

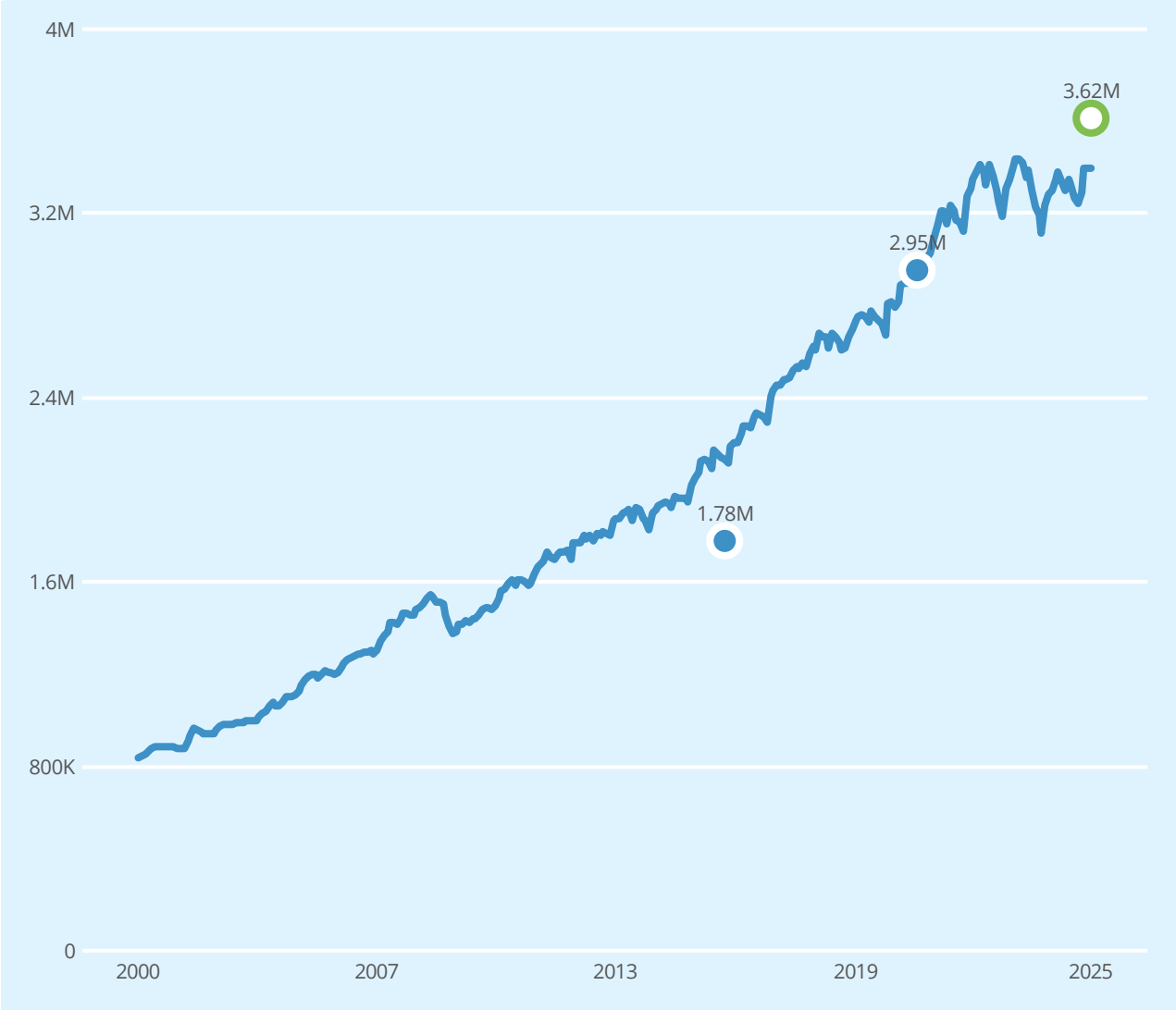
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trollveien 22 E 102 m²	1976	83,8 daa	2 sov	30.09.2024	3 000 000	**3 000 000**	797 319	3 797 319	**37 229**
2	Knuten 8 103 m²	1983	43,5 daa	3 sov	08.11.2024	3 350 000	**3 350 000**	219 816	3 569 816	**34 658**
3	Spolen 24 109 m²	1983	43,5 daa	3 sov	13.08.2024	3 400 000	**3 400 000**	227 040	3 627 040	**33 276**
4	Knuten 53 106 m²	1983	43,5 daa	3 sov	27.02.2025	3 500 000	**3 450 000**	215 558	3 665 558	**34 581**

Innholdsrikt og praktisk rekkehus over to plan med lyse og fine rom med gjennomgående god standard. Boligen har en god intern beliggenhet med vestvendt og solrik hage.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.10.2020	30.10.2020	21.01.2021	2 700 000	2 700 000	252 855	2 952 855	
10.11.2015	30.11.2015	23.12.2015	1 750 000	1 675 000	107 226	1 782 226	
15.10.2001	15.10.2001		-	820 000	0	820 000	5

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

Rekkehus til salgs i MOSS kommune nå

34
rekkehus til salgs

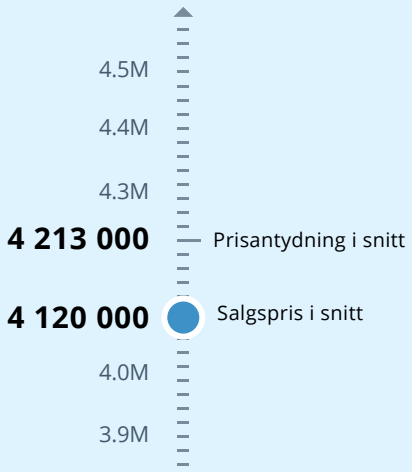


Annonsene har i snitt ligget ute i

79
dager

Rekkehus solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

24
rekkehus solgt

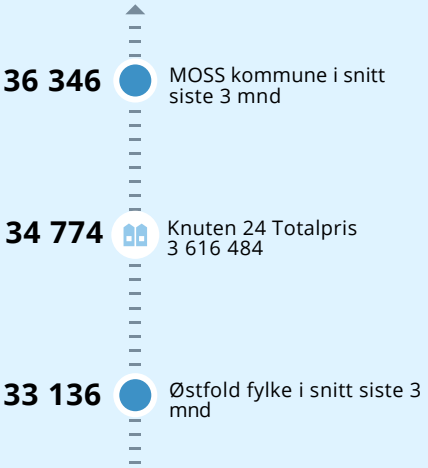


Solgt i snitt i løpet av

67
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Eiendomsmegler Moss

28/1-25

AD. DERES REF: 116250019 - SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.: 80 i borettslaget Åvangen tilknyttet leilighet: Knuten 24
Andelseier(e): Nathalie Hognås Angeland og Thomas Hognås Angeland.
Borettslagets organisasjonsnummer: 948 383 624.
Byggeår: 1983.Gnr: 3. Bnr: 1897 i Moss kommune

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

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

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

Benytt vedlagte skjema.

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

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

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

Fellesobligasjon og forsikring.
Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettinnskuddslånene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:** 82374566

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2024 var andelens andel av inntekter: kr 1.054,-, utgifter kr 13.188,- og annen formue: kr 11.050,-. Gjeld pr d.d. er på kr 216.484,-. Opprinnelig innskudd kr: 143.120,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 28/1 *kr* 216.484,-.

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.
Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 7.554**,-,** hvorav kr 4.924,- 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.: 5,85 %**.** Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 977**,-,** hvorav renter utgjør kr 166**,-** og avdrag utgjør kr 811**,-.**
Lånets løpetid: 2027.
Lånenr. NIBOR 67143160689. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

Rente Pt.: 5,85 %**.** Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 1.374**,-,** hvorav renter utgjør kr 965**,-** og avdrag utgjør kr 409**,-.**
Lånets løpetid: 2047.
Lånenr. NIBOR 67140520016. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

Rente Pt.: 5,85 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 279,-, hvorav renter utgjør kr 152,- og avdrag utgjør kr 127,-.
Lånets løpetid: 2034.
Lånenr. NIBOR 67140536833. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

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

Fastprisavklaring

Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende:

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

Hvis forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende:

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

Ved forhåndsvarsel:

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

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

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

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

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

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

Alminnelige bestemmelser.

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

Vask, tørking og lufting.

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

Husdyrhold

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

Bruk av motorkjøretøy innen området.

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

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

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

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

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

Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

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

Øvrige bestemmelser.

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

VEDTEKTER

FOR

ÅVANGEN GARASJESAMEIE

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål.

(1) Sameiets navn er Åvangen garasjesameie

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

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

1-2 Forretningskontor

(1) Forretningskontor er i Moss kommune.

2 EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. RETTSLIG RÅDERETT

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

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

4. FAKTISK RÅDERETT

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

Sameiet skal vedlikeholde eventuelle utvendige fellesarealer.

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

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

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

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

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

6. KAMRAOVERVÅKING

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

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

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

7. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

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

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

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

- Eiendomsskatt
- Bygningsforsikring
- Strøm

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

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

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

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

Følgende gjelder for valg av styre:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. ÅRSMØTET

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

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

9-5 Hvem kan delta på årsmøtet.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll.

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

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

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

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

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

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

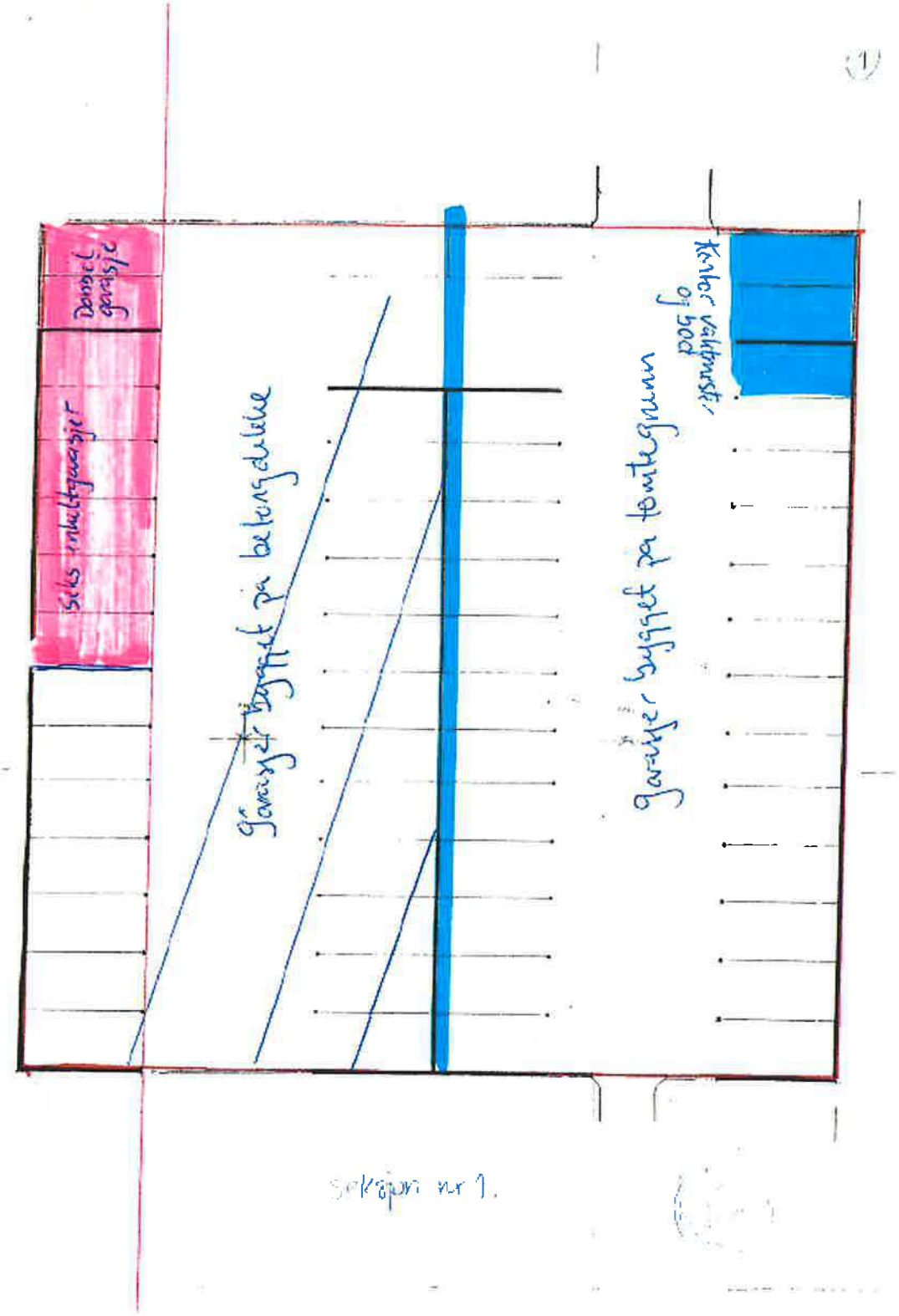
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene.

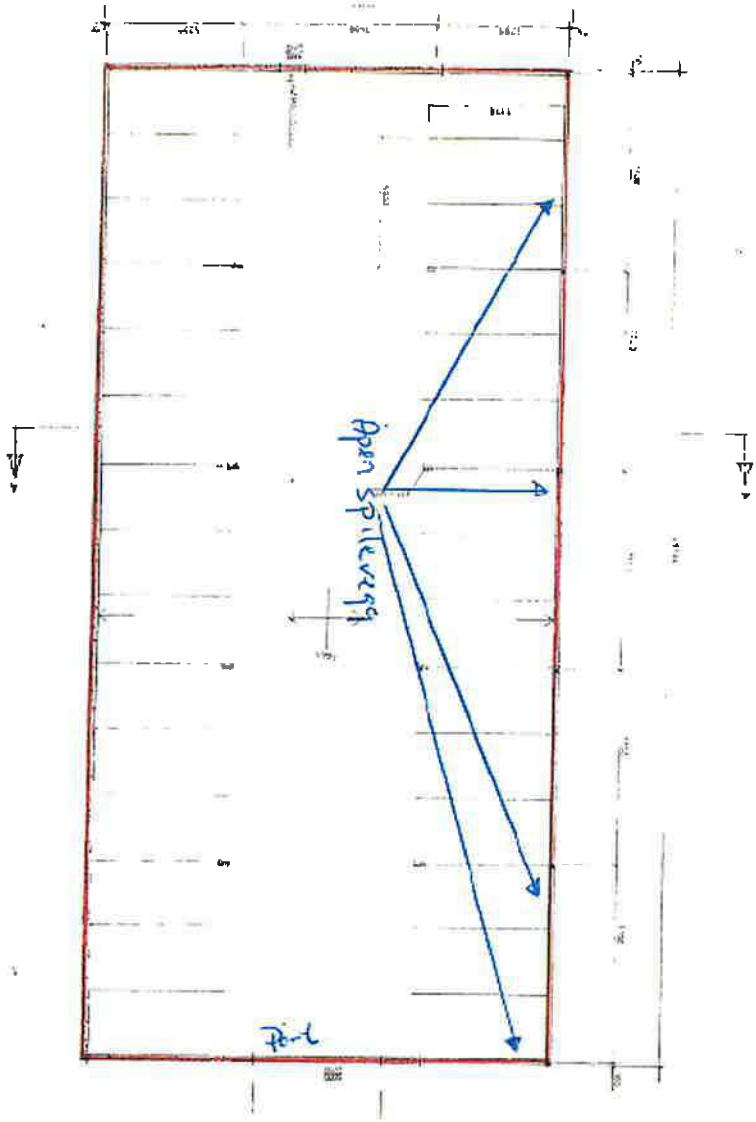
10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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



Vedlegg 2: seksjonstegning som viser seksjon nr. 2



Innkalling til ordinær generalforsamling 2024
Åvangen Borettslag

Alle andelseiere i Åvangen Borettslag innkalles med dette til ordinær generalforsamling som skal avholdes:

Dato: Torsdag 30.05.2024
Klokken: 18:00
Sted: Varnaveien 34,1523 Moss - Vansjø Boligbyggelag

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Styrets årsmelding 2023

3 Årsoppgjøret for 2023

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5 Innkommen sak fra styret

- 5.1 Skal flaggstang på nedre garasjeanlegg beholdes eller fjernes ?

6 Innkommen sak fra andelseiere

- 6.1 Parkering foran egen andel

7 Valg

- 7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 7.2 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år
- 7.3 Valg av 2 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling
- 7.4 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2023

3. Årsoppgjøret for 2023

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5. Innkommen sak fra styret

5.1 Skal flaggstang på nedre garasjeanlegg beholdes eller fjernes ?

Til stadighet har Åvangen borettslag hærverk på flaggstang på nedre garasjeanlegg med at snor blir kuttet. For å få snoren opp igjen må det benyttes lift. (Flaggstang kan ikke tiltes).

Styrets innstilling: Styret i Åvangen borettslag ønsker vedtak fra ordinær generalforsamling 2024 om flaggstang på Nedre garasjeanlegg skal beholdes eller fjernes.

6. Innkommen sak fra andelseiere

6.1 Parkering foran egen andel

Det foreslås at faktisk areal/ plass foran/ved egen andel avgjøres hvorvidt det kan parkeres bil og annet. Her må det hensyntas krav til ambulansepersonell som krever 1 meter fri passasje til inngangsdør ihht informasjon fra styret.

For eksempel: Har en andel plass til 2 biler skal dette da være mulig. 1 bil og 1 tilhenger likeså, osv..

Med andre ord skal dette vurderes ut ifra reelle forhold, og ikke tallfestes til antall kjøretøy.

Med vennlig hilsen Trym Hølvold

Forslag til vedtak: Det foreslås at faktisk areal/ plass foran/ved egen andel avgjøres hvorvidt det kan parkeres bil og annet. Her må det hensyntas krav til ambulansepersonell som krever 1 meter fri passasje til inngangsdør ihht informasjon fra styret.

Styrets innstilling: Styret informerer;

Tidligere behandlet i GF 2022: Generalforsamlingen behandlet sak om å tillate 2 biler, der det var mulig, foran egen andel.

Forslagsgiver trakk sak på ordinær generalforsamling 2022 med samtykke fra Generalforsamlingen.

Styrets innstilling er følgende:

Det er ikke tilrådelig å parkere to biler foran andeler selv om det er plass. Dette på grunn av blant annet utrykningskjøretøy samt brøyting og at det er ønskelig med minst mulig biltrafikk i borettslaget.

7. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2023 er:

7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

7.2 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

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

7.4 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

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

Moss, 15.05.2024

Med hilsen
Åvangen Borettslag/

Vansjø Boligbyggelag

Årsberetning 2024



ÅRSBERETNING FOR VIRKSOMHETEN ÅVANGEN BORETTSLAG STYRETS – 2023

Åvangen Borettslag
Skyttelen 13
1536 Moss

Faktura adresse:
faktura@vbbl.no

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

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

Åvangen borettslag ligger i Moss kommune.

Borettslagets styre har i perioden bestått av:

Styreleder:	Randi Marianne Hoel
Styremedlem:	Sigbjørn Haugland, konstituert nestleder
Styremedlem:	Monica Strand, konstituert sekretær frem til 01.01.2023 . Trakk seg fra styreverv på ordinær GF 29.06.2023.
Styremedlem:	Amar Riaz
Styremedlem:	Elisabeth Risth- Christiensen, konstituert sekretær fra og med 01.01.2023
Styremedlem:	Linn Veronica Nilsen, Suppleringsvalg for Monica Strand 1 år.
Varamedlem:	June Kals Eriksen
Varamedlem:	Joachim Rønning Larsen
Varamedlem:	Berit Caroline Haaland
Varamedlem:	Kjetil Zazzera
Varamedlem.	Mohammed Mokhtar

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styremedlem:	Sigbjørn Haugland
Styremedlem:	Linn Veronica Nilsen
Varamedlem:	June Kals Eriksen
Varamedlem:	Joachim Rønning Larsen
Varamedlem:	Berit Caroline Haaland
Varamedlem:	Kjetil Zazzera
Varamedlem.	Mohammed Mokhtar

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

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

Møtevirksomhet: Det har i perioden vært avholdt 16 styremøter, inkl ekstraordinære.
Styret behandlet 197 saker.
Ved siden av dette har det vært avholdt eksterne og interne møter.

Innledning

Styrets viktigste oppgave er å sørge for vedlikehold av borettslaget sin bygningsmasse samt fellesareal. Dette jobbes det med kontinuerlig. Åvangen borettslag er ca 40 år, noe som gjør at vi stadig må utføre små og store vedlikeholds arbeid på bygningsmassen. Med å opprettholde jevnlig vedlikehold på bygninger vil vi unngå mange store prosjekter på sikt.

Styret har gjennomført fysiske styremøtene. Det har vær foretatt noen digitale stemmegivninger der hvor det har vært hastesaker. Under pandemien erfarte styret at digitale møter var en utfordring for noen i forhold til teknisk kunnskap noe som gjorde det vanskelig å få god struktur på møter.

Vara representanter blir invitert inn i alle styremøter. De har ikke møteplikt. Styret ser på vararepresentanter som en ressurs i arbeidet de skal utføre.

Styret i Åvangen Brl har prøvd å behandle innkomne saker fortløpende. I de tilfeller hvor ikke vedtaks brev har kunnet blitt sendt i løpet av kort tid etter endt saksbehandling er vedtak blitt sendt på sms og messenger. Vedtaks brev har blitt sendt i ettertid.

Saksbehandlingen på søknader og andre henvendelser har til tider har vært noe lenger en vanlig. I enkelte tilfeller innhenter styret ekstern kompetanse fra f.eks Moss Kommune, Vbbl, forvaltnings rådgiver, Vbbl, Teknisk avdeling, Advokat m.m.

Vaktmester har gjennomført nødvendige innvendig befaringer og vedlikehold samt HMS runder.

Teknisk avdeling, VBBL har gjennomført befaring ved forsikringssaker eller bistått styret/vaktmester ved behov. Bistand ved befaring fra teknisk avd, VBBL inngår i forvaltningshonoraret.

Styret i Åvangen borettslag ønsker ett åpent forhold med andelseiere. Vi bestreber oss med å dele ut jevnlig infoskriv, e poster facebook innlegg med informasjon, . Rundskriv ved større hendelser, igangsettelse av vedlikehold med mer.

Det er ønskelig at flest mulig andelseiere logger seg inn på www.vbbl.no /min side og registrerer e post adresse og telefon nummer slik at vi eller VBBL kommer i kontakt med dere raskt ved behov.

Vi minner om at dere som leier ut andelen er pliktig til å videreføre viktig informasjon fra borettslaget.

Styret ønsker å takke for 2023 å ser frem til videre samarbeid i 2024.

Oppsummering av de viktigste sakene og temaene som har opptatt styret i 2023:

Vedlikehold i år 2023

1. Skyttelen, utvasking rundt kum

Det ble avdekket utvasking av masse rundt kum, under asfalt.

Moss Kommune, Tekn avd Vbbl sammen med styret utførte befaring. Åvangen borettslag ble pålagt å rette opp skaden så raskt som mulig. Området ble umiddelbart stengt slik at biler/gående skulle dette igjennom.

Under graving ble det avdekket at asfalt var lagt opp på sand som hadde blitt vasket bort med regnvann.

Kostnad, reparasjon av kum:

Beskrivelse	Beløp eksl mva	Mva	Beløp inkl. mva
Timer	Nkr 9 035,00	Nkr 2258.75	Nkr 11 293,75
Påvisning Telenor	Nkr 4 500,00	Nkr 1 125,00	Nkr 5 625,00
Kumgjennomføring	Nkr 505,00	Nkr 126,25	Nkr 631,25
Løpemuffe	Nkr 168,00	Nkr 42,00	Nkr 210,00
Silikon	Nkr 232.00	Nkr 58,00	Nkr 290,00
Kald Asfalt	Nkr 1 435,20	Nkr 358,80	Nkr 1 794.00
Sikringsmann	Nkr 5 580,00	Nkr 1 395,00	Nkr 6975,00
Tv kontroll stakekamera	Nkr 3 142,80	Nkr 785,70	Nkr 3 928,50
	Nkr 24 598,00	Nkr 6 149,50	Nkr 30 747,50

Det ble benyttet kald asfalt da arbeidet ble utført i februar.

Arbeidet er utført av Winge Graveservice AS

2. Fellesareal Skyttelen 1-7

Vedlikehold av fellesareal underlagt Åvangen borettslag sin vedlikeholdsplikt.

Skyttelen 1-7 er bygget i «trapp» som har gjort at det har vært

Ved befaring ble det avdekket setningskader samt utglidninger i Skyttelen 1-5 (stueside).

Befaringen ble foretatt av Tekn sjef VBBL/kons dgl lederLars Knutsen, styreleder Randi Marianne Hoel og vaktmester Mohammad Mukhtar. Andelseier har også vært delaktig med å følge med på utviklingen utenfor andelen.

Etter flere befaringer ble det vedtatt at det måtte sette opp en støtte mur for å holde massene på plass slik at grønt areal ikke skled ned mot Rosengangen. Arbeidet tok lenger tid en forventet pga sykdom.

Anleggsvei ble etablert fra Åvangen Terrasse sin parkeringsplass (kortest vei)

Kostnader:

Beskrivelse	Beløp eks mva	Mva	Beløp inkl mva
Forskalingsblokk	7257,60	1804,40	9072,00
Singel 8-16	4240,86	1050,32	5301,08
Leie vibratorplate	530,00	132,50	662,50

Leie mek pallegaffel	440,00	110,25	550,25
Jord	5980,58	1495,15	7475,73
Oppsetning mur	44 040,20	11 012,30	55 061,50
Betong med armering	1660,89	415,22	2076,11
Betongpumping	13571,15	3392,79	16 963,94
Gravemaskin m/fører	58 750,00	4125,00	20 625,00
Kjøring av lastebil	16500,00	4125,00	20 625,00
Fyllmasseavgift deponering	1440,00	360,00	1800,00
Singel 16-22 pr tonn	2885,38	721,35	3606,73
	Nkr 157 306,66	Nkr 39 306,66	**Nkr 196 633,34**

Arbeidet er utført av Winge Graveservice AS .

3. Brøyting

Åvangen borettslag utfører brøyting av borettslaget med eget brøytemannskap og utstyr.

Brøytevaktene starter andre uke i november frem til andre uke i april året etter. Oppstart/avslutning av vakter vurderes fra år til år. I 2023 startet borettslaget med faste vakter fra og med 1 november da snøen kom tidlig.

Brøytevakter godtgjøres med Nkr 500,00 pr døgn for å være tilgjengelig gjennom kveld/natt. Pr d.d er det ingen restriksjoner for hvor lenge en kan utføre brøyte /strøing arbeid.

Arbeidet ble utført av Åvangen borettslag sitt brøytemannskap

4. Utvendig tak

Det er utført forebyggende arbeid på utvendig tak. Skadet takstein (brekt, hull med mer) er byttet. Festemidler på pipehatter, snøfangere og takrenner ble sjekket samtidig. Der hvor festemidler var skadet /ødelagt ble disse byttet.

2023 ble ca 25 skadet /ødelagt takstein byttet med stein som borettslaget har lagret etter rivning av boder.

Under arbeid på tak er det alltid to ansatte til stede i forhold til sikkerhet samt at det ble benyttet taksikring.

Arbeidet ble utført av borettslagets ansatte.

5. Generelt vedlikehold utført av vaktmester

Vedlikehold av plen, kanter og hekker på fellesområdet samt at vaktmester tjenesten har bistått noen andelseiere. Utbedring av grøntareal på indre og ytre del av borettslaget.

Beising av gjerder, garasjer med mer på fellesareal Vedlikehold tregarasjer øvre anlegg.

Kappet trær

Søppelrydding og søppeltømming på fellesområdet

Bistått eksterne leverandører

Justering/ reparasjon av garasjeporter

Vedlikehold / reparasjon av P hus port

Bytte lyspærer / lys stoff rør

Vedlikehold/kontroll lekeplasser
Feiing av fellesareal
Reprasjon blomsterkasser
Oppretting av skilt
Reprasjon postkassestativ pga påkjørsel, hærverk med mer

Snøbrøyting / strøing

Bistått styret ved arrangementer som f eks dugnad

Feiing av fellesareal

Vedlikehold brøyteutstyr, feieutstyr, hengere m.m

Montering av julelys

Saker som ikke faller under vedlikehold i år (2023) som styret har jobbet med:

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

   Åvangen borettslag og Åvangen terrasse eier Nordre garasje anlegg (øvre garasjeanlegg) sammen. Garasjeanlegget har eget bruksnummer. Eiendomsskatt og strøm er fordelt i fht disponibelt bruksareal for Åbrl og Åt.

   Styret har siden 2021 (oppstart i 2019 men ble satt på vent pga pandemi) jobbet tett med Åvangen terrasse, Vbbl og Adv Morten Solberg med å etablere øvre garasjeanlegg som sameie. Åvangen Garasjesameie ble stiftet i 2023.

   Det er utarbeidet egne vedtekter for garasjesameie. Stiftelse møte /Exo gf ble avviklet i 2023. Styret består av 2 representanter ffra ÅBRL samt en vara og 2 representanter fra ÅT samt en vara. Styreleder har ikke tilgang å sitte i styret for Åvangen garasjesameie.

   Åvangen garasjesameie sin styreleder er Jan Wigo Poost , Åbrl sine representanter er Sigbjørn Haugland, Elisabeth Risth- Christensen og Linn Veronica Nilsen.

2. Nordre garasjeanlegg (Nedre garasjeanlegg)

   Styret har sammen med VBBL sett på ulike løsninger for bygg av garasjer på søndre garasjeanlegg (nedre garasjeanlegg). Dette etter ønske fra Generalforsamling. Styret har hatt 2 møter med Tekn sjef/kons dgl leder Lars Knuts, forvaltningsrådgiver og advokat Morten Solberg om avvikling av gjenoppbygning. Det minnes om at EXO GF 2019 stemte ned forslag å ba styret se på andre alternativer. Mer info under **Vedlikehold som er ønskelig neste år (2024)**

3. Styret utarbeider forslag til nye vedtekter og ordensregler for Åvangen borettslag. Borettslagets nåværende vedtekter og ordensregler ble utarbeidet i 2013 sammen Advokat Line Bjerke, NBBL. Disse vedtektene og ordensregler er utdaterte og dårlig sammensatt. Advokat Morten Solberg bistår styret med utførelse av nye vedtekter og ordensregler.

   Dette arbeidet har blitt lagt til side på grunn av arbeid med andre saker samt exo gf.

4. Parkering på indre område/fellesområde. Viser til utlevert Protokoll fra Ekstra ordinær Generalforsamling 25 oktober 2023

5. Trafikk indre område, herunder brøyting, bilkjøring mm. Styret har lagt mye arbeid i å opprettholde god fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

6. Arbeidsmiljø /HMS

7. Rutiner for sekretær. Herunder blant annet rutiner for tilsvar på brev/søknader, protokollføring med mer. På grunn av bytte av sekretær har det blitt brukt nødvendig tid på opplæring. Styret benytter en egen styreportal tilknyttet VBBL.

8. Hms

9. Vedlikeholds plan **(Gf vedtak 2022)**

   Styret har på vegne av Åbrl bedt Vbbl om bistand til utarbeidelse av langtidsvedlikeholdsplan. Etter styrets skjønn er det viktig at en langtidsvedlikeholdsplan utarbeides av de som har kjennskap til borettslagets bygningsmasse, grunnforhold, tidligere vedlikeholdsprosjekter med mer. Stig Are Tangnes har satt opp en foreløpig fremdriftsplan for etablering av Vedlikeholdsplanen. Planen er lagd med værforbehold. Det er også forbehold om at Branko kan utføre HMS undersøkelse samt rapport på nyåret. Sammen med overstående er det også opprettet en HMS avtale med VBBL.

   Styret vil sammen med VBBL se på hvilke tilatak som MÅ gjøres, hvilke tiltak som kan vente og sette det sammen med ventende EU direktiver energieffektivisering av boliger

   Det vil bli avholdt beboermøte hvor vedlikeholdsplanen blir lagt frem så raskt som mulig etter den er klar.

10. Mobbing/trakassering av styret og ansatte i Åvangen borettslag

    Styremedlemmer og ansatte tilknyttet Åvangen borettslag opplever til tider mobbing og trakassering av styremedlemmer, vararepresentanter og ansatte. Det har vært viktig for styret å støtte oppunder de ansatte slik at de får gode arbeidsdager.

11. Arbeidsmiljø
12. Rutiner i styret
13. Kursing av styremedlemmer
14. Etablering av matsøppel. Hvor skal nye søppelkasser skal settes? Moss kommune jobber tett med borettslaget slik at kassene ikke blir plassert til hinder for beboere.
15. El bil lading på nedre garasjeanlegg og i garasjer tilhørende Åvangen borettslag på Åvangen Garasjesameie

Kostnader som ikke faller under vedlikehold, med mer

1. Forretningsfører honorar/ Juridisk bistand /Revisjon

Åbrl benytter Vansjø boligbyggelag (VBBL) som forretningsfører.

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

I tillegg har Åbrl innhentet juridisk kompetanse ved Advokat Morten Solberg. Dette kan bestå av f eks: arbeidsgiver ansvar, vedlikehold, utarbeidelse av vedtekter og ordensregler eller brev til andelseiere. Åvangen borettslag er revisjonspliktig. Borettslagets revisor er PWC Kostnader forretningsfører honorar / Juridisk bistand:

Levrandør:	Beløp eks. mva	Mva	Beløp inkl. mva
Vansjø boligbyggelag (VBBL) Nkr 62 871,00 x 6 stk Foretningsførerhonorar	Nkr 301 226,00	Nkr 75 445,20	Nkr 377 226,00
Advokat Morten Solberg Møter, gf, hjelp ved saksbehandling, advarsler m.m	Nkr 54 412,00	Nkr 13 603,00	Nkr 68015,00
PWC	Nkr 24 000,00	Nkr 6000,00	Nkr 30 000,00
Vansjø boligbyggelag (VBBL) Oppdatering HMS perm	Nkr 1 380,00	Nkr 345,00	Nkr 1 725,00

4. Leasing Izusu D max/ Kramer hjullaster / Containere

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

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

Containere erstatter tidligere lagerbygg/garasje.

Bil, leasing avtale 3 år.

Hjul laster, leasing avtale 8 år

Containere, leasing avtale inntil nytt lagerbygg er oppført.

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

	2023
SG Finans AS (Hjullaster)	Nkr 9 200,00
Santander Consumer Bank AS (Bil)	Nkr 65 057,39
Ramirent (2 stk Containere)	Nkr 49 589,89

Bil leveres inn på grunn av utgått leasing kontrakt 31.05.2024

Det sees nå på å gå til innkjøp av en pick up som kan trekke boogie henger, stillas henger å som borettslaget kan frakte matrialer og utstyr rundt i.

Vedlikehold som er ønskelig neste år (2024):

Åvangen Garasjesameie (tidligere øvre anlegg):

Styrene i Åvangen borettslag og Åvangen Terrasse utførte i 2019 en omfattende undersøkelse av bygningsmassen tilhørende Åvangen Garasjesameie. Den gang ble det avdekket skader på ulike deler av taket og søyler i underetasje samt korrosjon på armeringsjern. I samme tidsrom som undersøkelsen ble foretatt ble det også bestemt satt i gang med å nedfelle vedtekter for Åvangen Garasjesameie. På grunn av pågående pandemi ble vedtektene kun jobbet med sporadisk å var på plass først vinteren 2023.

Åvangen borettslag ønsket ikke å sette i gang med ett eventuelt nødvendig vedlikehold før ovennevnte vedtekter var nedfelt og vedtatt i Åvangen garasjesameie sitt stiftelsesmøte.

Styrene i Åvangen borettslag og Åvangen Sameie har sett det nødvendig å gjenoppta undersøkelsene på Åvangen Garasejesameie i 2024 da det kan virke som skadene har utviklet seg negativt.

Det vil bli vurdert hvorvidt eventuelle utbedring av skader er underlagt nødvendig vedlikehold (ikke GF Vedtak) eller om det kreves Generalforsamlingsvedtak før en eventuell igangsettelse.

Styret vil benytte advokat for en evnt. avklaring.

Styrene i Åvangen borettslag, Åvangen Terrasse og Åvangen Garasjesameie vil avholde beboermøte med alle involverte parter når all informasjon er de i hende.

Nedre garasje anlegg (pågående sak fra 2021)

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

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

Forprosjektering har blitt noe forsinket på grunn av at det ønskes at nedre og eventuelt øvre anlegg prosjekteres sammen.

Bytte panel på andeler (ved behov) Herunder:

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

Reparasjon av frittstående boder (ved behov) Herunder:

- Panel
- Dører
- Hjørnekasser
- Kåpebord

Skillevegger (ved behov)

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

. **Generelt vedlikehold**

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

Saker som ikke faller under vedlikehold i år (2022) som styret ønsker å ha fokus på:

Parkering på indre område/fellesområde/ Biler i borettslaget

Arbeidsmiljø

Hms, kursing

Rutiner

Informasjonsflyt til beboere via infoskriv og rundskriv

Oppdatering av nettside

Mobbing/trakasering av styremedlemmer / ansatte

Nyanskaffelser i år (2023):
Elektrisk verktøy ved behov
Håndverktøy
Diverse klippeutstyr for vedlikehold av fellesanlegg
Diverse hageredskaper for vedlikehold fellsesanlegg

Nyanskaffelser som er ønskelig neste år (2024):

Håndverktøy

Diverse el verktøy ved behov

Diverse hageutsty

Bil

Ansatte

Det har i 2023 vært totalt 3 ansatte i selskapet.

Vaktmestertjenesten:

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

Mohammed Said Mokhtar har hatt ansvar for utvendig vedlikehold på fellesområdet som for eksempel klipping av gress, hekker samt beskjæring av trær og snømåking. Mohammed Said Mokhtar har hatt ca 60 % stilling i borettslaget.

Eivind Risth-Christensen var ansatt på timer i juni/juli/august for å bistå under ferieavvikling. Han utførte forefallende arbeid som plen/hekkeklipping, vedlikehold med mer

Brøytetjeneste:

Muhammad Mukhtar, Hovedansvar
Mohammed Said Mokhtar

Arbeidsmiljø
Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

For å opprettholde godt arbeidsmiljø er det følgende tiltak iverksatt:

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

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

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr.

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

Økonomi:

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

Moss, 31.12.2023
for styret i Åvangen borettslaget:

Randi Marianne Hoel
Styreleder

Sigbjørn Haugland
Styremedlem

Linn Veronica Nilsen
Styremedlem

Amar Riaz
Styremedlem

Elisabeth Rist-Christensen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	**2 579 405**	**2 941 426**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	921 109	1 324 100
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 850 935	-1 686 121
B. Årets endring disponible midler	**-929 826**	**-362 021**
C. Disponible midler UB	**1 649 579**	**2 579 405**

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

RESULTATREGNSKAP 2023 Åvangen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Felleskostnader		10 019 074	8 660 896	9 949 764	11 329 836
Andre driftsinntekter		410 225	5 454	174 120	186 000
SUM INNTEKTER		**10 429 299**	**8 666 350**	**10 123 884**	**11 515 836**
KOSTNADER					
Lønn	1	984 632	905 512	870 240	870 240
Pensjonskostnader		19 186	20 240	0	0
Styrehonorar		128 334	81 666	140 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	1	159 633	142 210	142 444	142 444
Strøm		81 771	69 478	81 000	83 100
Vedlikehold bygg		761 827	369 499	500 000	500 000
Vedlikehold VVS		6 712	120 190	0	0
Vedlikehold elektro		547 561	4 460	30 000	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg		383 570	162 528	91 000	91 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		100 286	190 165	189 000	189 000
Revisjonshonorar	0	30 000	28 000	40 000	40 000
Forretningsførerhonorar		377 226	377 226	377 224	386 654
Andre konsulenttjenester		90 070	45 591	50 000	50 000
Telefon/internett		3 210	2 891	3 000	3 000
Årsavgift TV/Internett		836 319	697 368	742 700	860 500
Kontingent boligbyggelag		42 000	42 000	42 000	42 000
Forsikringer		629 467	528 972	634 773	768 000
Kommunale avgifter		2 211 188	2 131 906	2 313 185	2 637 000
Vakthold		419 515	344 890	267 000	408 000
Andre driftskostnader		236 979	222 268	150 273	150 783
SUM KOSTNADER		**8 049 484**	**6 487 059**	**6 663 839**	**7 391 721**
DRIFTSRESULTAT		**2 379 815**	**2 179 291**	**3 460 045**	**4 124 115**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		65 373	26 506	20 116	54 164
Rentekostnader		1 581 048	937 762	1 572 000	1 940 500
Utbytte Gjensidige		56 969	56 065	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-1 458 706**	**-855 191**	**-1 551 884**	**-1 886 336**
ÅRSRESULTAT		**921 109**	**1 324 100**	**1 908 161**	**2 237 779**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		921 109	1 324 100	1 908 161	2 237 779
SUM OVERFØRINGER		**921 109**	**1 324 100**	**1 908 161**	**2 237 779**

BALANSE 2023 Åvangen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	3	48 664 234	48 664 234
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**48 664 234**	**48 664 234**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		127 429	98 008
Andre restanser		11 793	2 430
Andre fordringer		2 033 727	1 516 595
Forskuddsbetalt leasing		5 204	17 708
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 190 424	2 054 748
Høyrentekonto		0	62 258
Skattetrekk		62 159	78 824
SUM OMLØPSMIDLER		**3 430 736**	**3 830 572**
SUM EIENDELER		**52 094 970**	**52 494 806**

BALANSE 2023 Åvangen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		14 000	14 000
Annen egenkapital		1 040 434	1 040 434
Årets resultat		921 109	0
SUM EGENKAPITAL		**1 975 544**	**1 054 434**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	29 180 784	31 031 719
Borettsinnskudd	2	19 157 485	19 157 485
SUM LANGSIKTIG GJELD		**48 338 269**	**50 189 204**
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		2 408	2 409
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 966	23 682
Leverandørgjeld		1 504 903	1 011 103
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		106 878	97 019
Offentlige avgifter		104 002	116 955
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 781 158**	**1 251 167**
SUM GJELD		**50 119 427**	**51 440 371**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**52 094 970**	**52 494 806**
Pantestillelser		**48 338 269**	**50 189 204**

Moss 31.12.23
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

	2023	2022
5100 LØNN	829 481	787 808
5101 OVERTID	48 273	20 685
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	106 878	97 019
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	144 563	128 531
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	15 070	13 680
Sum	**1 144 265**	**1 047 722**

Borettslaget har en fast ansatt og det utbetalt lønn til 5 andre personer.

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

Note 2 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETTSINNSKUDD	19 157 485	19 157 485
Sum	**-19 157 485**	**-19 157 485**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

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

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

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	**67140520016**	**67143160689**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2002
Rentesats:	5.86 %	5.86 %
Betingelser:	Nibor + 1,15 % i margin	Nibor + 1,15 % margin
Beregnet innfridd:	30.06.2047	31.03.2027
Opprinnelig lånebeløp:	30 420 000	16 924 198
Lånesaldo 01.01:	26 146 207	4 885 512
Avdrag i perioden:	753 150	1 097 785
Lånesaldo 31.12:	**25 393 058**	**3 787 726**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140520016	3	197 687	593 061
	10	197 684	1 976 840
	75	185 493	13 911 975
	28	184 700	5 171 600
	3	165 093	495 279
	13	165 090	2 146 170
	8	137 267	1 098 136
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143160689	3	29 488	88 464
	10	29 487	294 870
	75	27 669	2 075 175
	28	27 551	771 428
	3	24 626	73 878
	13	24 625	320 125
	8	20 475	163 800

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

Resultat og balanse med noter for Åvangen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åvangen Borettslag

Styreleder	Randi Marianne Hoel (sign.)	13.05.2024
Styremedlem	Amar Riaz (sign.)	13.05.2024
Styremedlem	Linn Veronica Nilsen (sign.)	13.05.2024
Styremedlem	Elisabeth Rist-Christensen (sign.)	13.05.2024
Styremedlem	Sigbjørn Haugland (sign.)	10.05.2024

Til generalforsamlingen i Åvangen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åvangen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Sarpsborg, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-05-14 14:46

This document package contains:

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

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

FULLMAKT

Undertegnede _____

(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Åvangen borettslag.

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på borettslagets ordinære generalforsamling 30.05.24.

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 ordinært årsmøte i Åvangen Garasjesameie onsdag 25.01.2023 kl. 17.00

Vaktmester kontoret i garasjeanlegget.

1. Konstituering

1.1. Fremmøteregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede sameiere til stede: 2

Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 2

1.2. Valg av møteleder
Vedtak:

Valgt: Aina Stubrud

1.3. Valg av referent
Vedtak:

Valgt: Randi Marianne Hoel

1.4. Valg av seksjoneier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
Vedtak:

Valgt: Randi Marianne Hoel

1.5. Godkjenning av innkalling
Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Vedta forslag til vedtekter for Åvangen garasjesameie
Vedtak:

Enstemmig vedtatt med 2 stemmer.

3. Valg
Det skal velges et styre som består av 1 styreleder og 4 styremedlemmer, det kan velges varamedlemmer

Vedtak:

Valgt styreleder:

Jan Vigo Poots	(Åvangen Terrasse)

Valgt Styremedlemmer:

Sandra Dramstad	(Åvangen Terrasse)
Elisabeth Risth-Christensen	(Åvangen Borettslag)
Sigbjørn Haugland	(Åvangen Borettslag)

Valgt varamedlemmer:

Steffen Storm-Olsen	(Åvangen Terrasse)
Linn Veronica Nilsen	(Åvangen Borettslag

Kambo 25.01.2023

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åvangen Borettslag torsdag 30.05.2024 kl. 18:00 - Varnaveien 34,1523 Moss - Vansjø Boligbyggelag.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 13

Fremlagte og godkjente fullmakter: 6

Totalt antall stemmeberettigede: 19

Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Joakim Rønningen Larsen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2023

Vedtak:
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2023

Vedtak:
Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent. Årsresultat pr 31.12.2023 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2023 er kr:160000. Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkommen sak fra styret

5.1 Skal flaggstang på nedre garasjeanlegg beholdes eller fjernes ?

Til stadighet har Åvangen borettslag hærverk på flaggstang på nedre garasjeanlegg med at snor blir kuttet. For å få snoren opp igjen må det benyttes lift. (Flaggstang kan ikke tiltes).

Styrets innstilling: Styret i Åvangen borettslag ønsker vedtak fra ordinær generalforsamling 2024 om flaggstang på Nedre garasjeanlegg skal *beholdes* eller *fjernes.?*

Vedtak:
Generalforsamlingen stemte frem at flaggstangen *skal beholdes.*

6. Innkommen sak fra andelseiere

6.1 Parkering foran egen andel

Forslag til vedtak: *Det foreslås at faktisk areal/ plass foran/ved egen andel avgjøres hvorvidt det kan parkeres bil og annet. Her må det hensyntas krav til ambulansepersonell som krever 1 meter fri passasje til inngangsdør ihht informasjon fra styret.*

For eksempel: Har en andel plass til 2 biler skal dette da være mulig. 1 bil og 1 tilhenger likeså, osv..Med andre ord skal dette vurderes ut ifra reelle forhold, og ikke tallfestes til antall kjøretøy.

Med vennlig hilsen Trym Hølvold

Styrets innstilling: *Styrets innstilling er følgende: Det er ikke tilrådelig å parkere to biler foran andeler selv om det er plass. Dette på grunn av blant annet utrykningskjøretøy samt brøyting og at det er ønskelig med minst mulig biltrafikk i borettslaget.*

Vedtak:
Forslag til vedtak fra forslagstiller falt. Fikk kun 4 stemmer.

Generalforsamlingen diskuterte seg frem til at det kunne opprettes en komite for å se

nærmere på parkeringsmuligheter. Komitéen består av Trym Holvold, Amar Riaz og Kenneth Westgaard.

7. Valg

7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Sigbjørn Haugland og Linn Veronica Nilsen.

7.2 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Mohammed Said Mokhtar, Per Eklund, Caroline Haaland, June Eriksen og Trym Hølvold.

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

Vedtak:
Valg av delegat: Randi Hoel og Elisabeth Rist-Christensen
Valg av vara: Amar Riaz og Sigbjørn Haugland

7.4 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Hans Ragnar Olsen, Mohammed Said Mokhtar.

Beate Kildahl
Møteleder/sekretær

Joakim Rønningen Larsen
Protokollvitne

Grunnkart

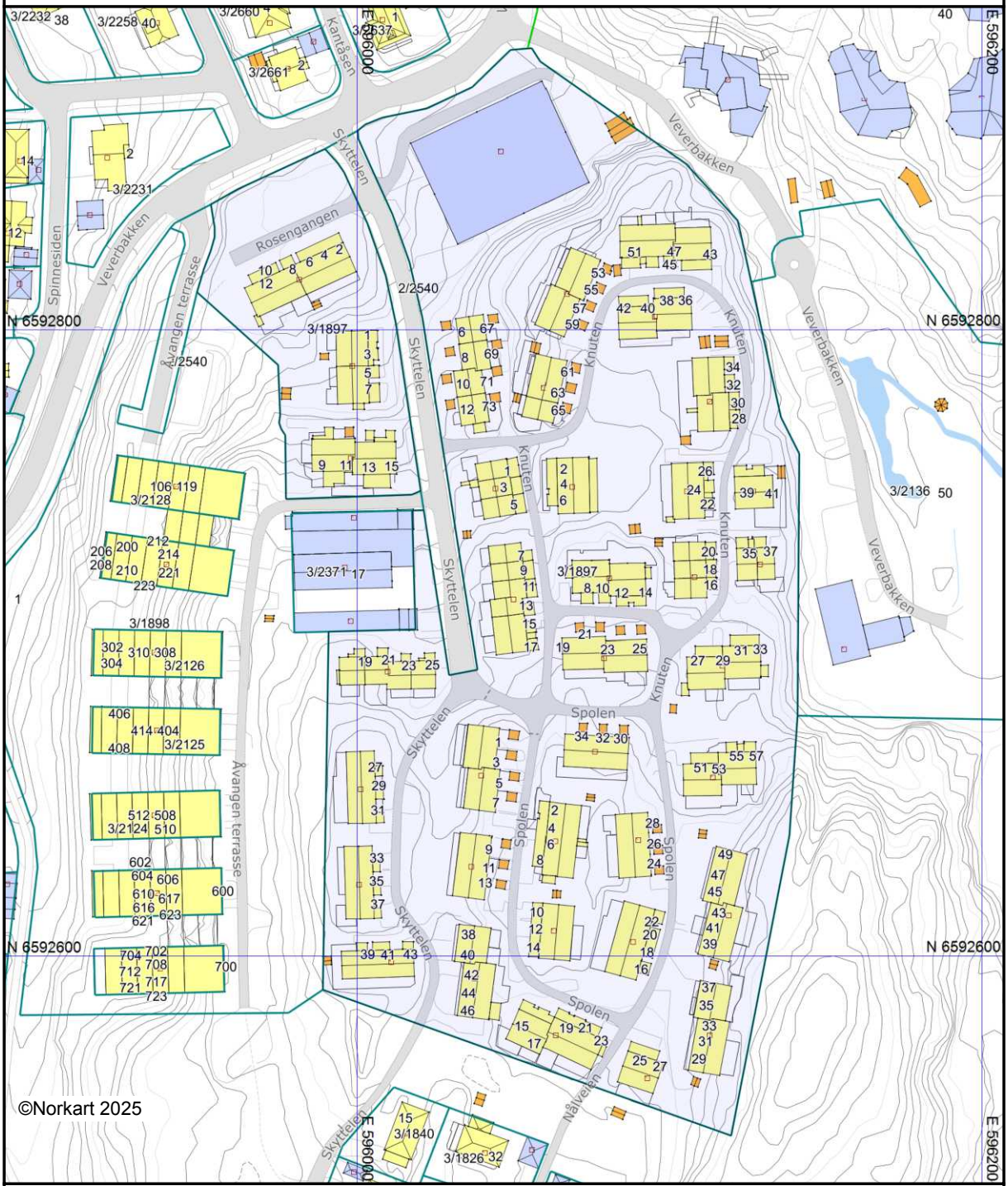
Moss kommune

Eiendom: 3/1897
Adresse: Knuten 1
Dato: 27.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Knuten 1	H0101	3/1897	99	4	1	2	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SYLTE ANNE-MARIE 020476*****	Eiendomsrett 1/1	Knuten 1 1536 MOSS	Bosatt

Vegadresse: Knuten 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1536 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	807 Åvangen øst	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	5 Nordre Bydel		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
13	145660513		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	21.11.1984

13: Bygning 145660513: Rekkehus (131), Ferdigattest 21.11.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	297
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	297
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Midlertidig brukstillatelse	28.06.1982	26.04.2006
Ferdigattest	21.11.1984	14.11.2011

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	135	0	135	0	0	0
H01	3	162	0	162	0	0	0

Borettslag

Navn	Åvangen Borettslag	Org.nr	948383624
Adresse	Varnaveien 34, 1523 MOSS	Ant. andeler	140

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	3/2371/0/1	0	
Grunneiendom	3/1897	43476.8	

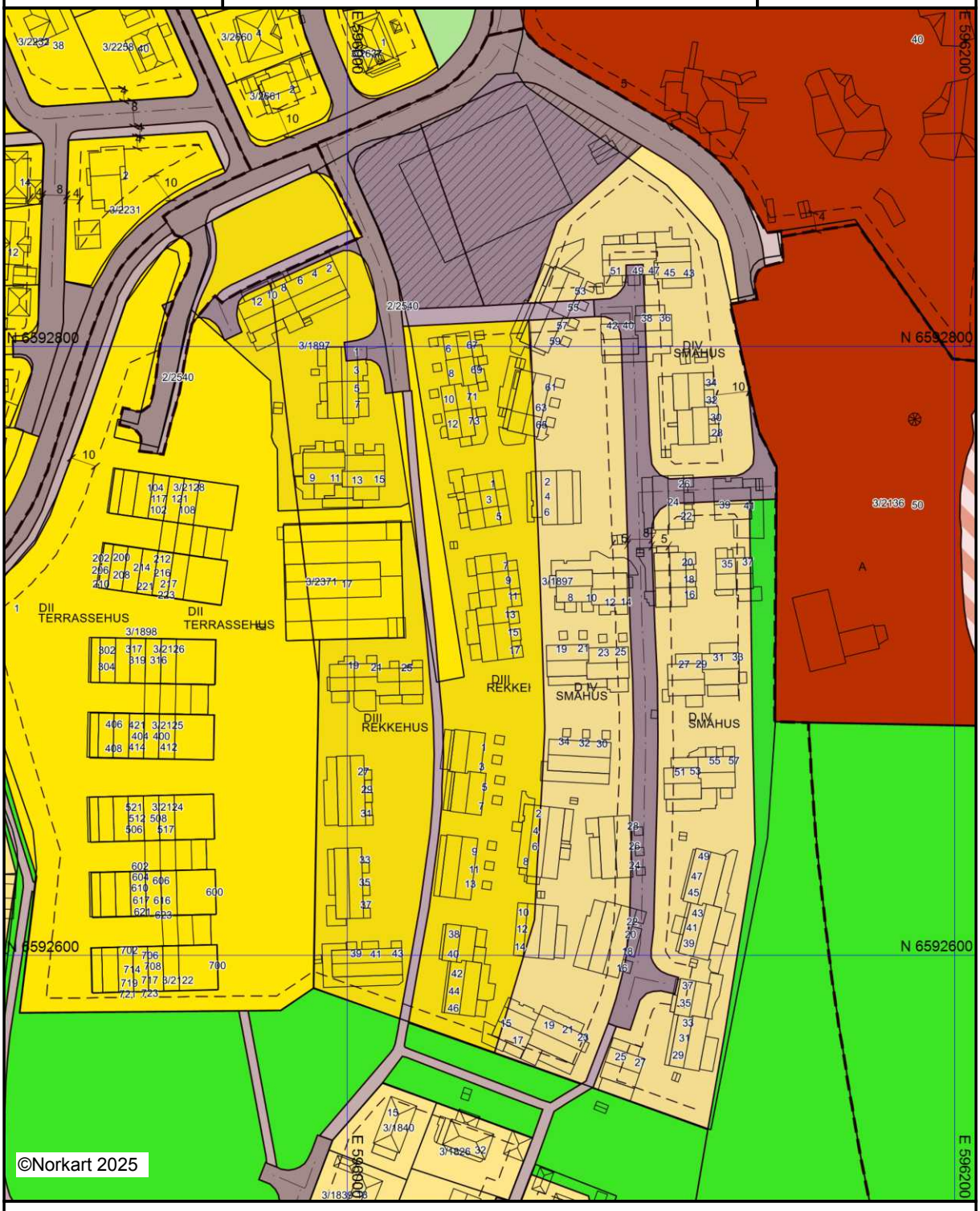
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/1897
Adresse: Knuten 1
Dato: 27.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



131

Utlagt til off. ettersyn
i h.t. vedtak i bygn.rådet
15.3.1979.

BYGN. JOURNAL NR. 90/7

-6 MARS 1979

SAK NR. 212
I MØTE 8/3 - 15/3 79.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET MELLOM ÅVANGEN OG E6
(FELT C OG D M.M. I DISPOSISJONSPLANEN).

REGULERINGSBESTEMMELSER.

FOTOKOPI

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med plangrense.
Innenfor dette området er arealene disponert til boligområder, områder for offentlig bebyggelse, industriområde, friområder og friluftsområder.

§ 2.

OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE.

Småhusbebyggelse:

a. Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje, eventuelt med sokkeletasje hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

   Endelig husplassering og gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet. Bygninger innenfor samme husgruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takform. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

c. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighus, dog kan bygningsrådet tillate oppført frittliggende garasje hvor forholdene tilsier dette.
   Garasje skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
   Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.
   Bygningsrådet bestemmer garasjens endelige plassering og kan om nødvendig bestemme mindre endringer av tomtegrensene samt etablert felles avkjørsel, garasjeanlegg og biloppstillingsplasser for flere eiendommer.
   I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.
   Garasjeplassering og biloppstillingsplass skal anmeldes sammen med bolighuset og godkjennes før byggearbeid på tomten igangsettes.

Terrassehus- og rekkehusbebyggelse:

a. Terrassert boligbebyggelse kan oppføres med maksimal utnyttelsesgrad U = 0,35, og byggehøyden skal ikke noe sted overstige 2 etasjer over terreng.

Rekkehus kan oppføres med maksimal utnyttelse U = 0,25, i inntil 2 etasjer, eventuelt med sokkeletasje hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det.

b. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg, og kan innredes i parkeringshus.
Det skal avsettes areal for 1 garasjeplass og 1/2 biloppstillingsplass pr. leilighet.

c. Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.

§ 3.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

Innen dette området kan oppføres skoler, barnehager o.l.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 4.

OMRÅDE FOR INDUSTRIFORMÅL.

a. Industribebyggelse kan oppføres med maksimal utnyttelsesgrad U = 0.3 i inntil 2 etasjer eller maksimal gesimshøyde 7 meter.

b. Anlegg som ved lukt, røyk eller støy kan virke sjenerende for tilliggende boligområde, tillates ikke.

c. Arealene utenfor byggegrenser skal tjene som isolasjonsbelte mot tilliggende boligområde, og skal tilplantes.
Arealene kan ikke benyttes til lagring, parkering eller andre trafikkformål.

d. Det skal avsettes 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m2 gulvflate.

§ 5.

FRIOMRÅDER.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning eller anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 6.

FELLES BESTEMMELSER.

a. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerde rundt tomter innenfor samme husgruppe eller langs samme vegstrekning skal i størst mulig utstrekning gis en ensartet utforming.

b. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

c. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Moss kommune.

Reguleringssjefen i Moss, 5. mars 1979.

Ragnar Hagen.

Ragnar Hagen.

Knuten 24

Nabolaget Åvangen - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Åvangen skole (1-7 kl.) 180 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Steinerskolen i Moss (1-10 kl.) 152 elever, 10 klasser	11 min 0.8 km
Nøkkeland skole (1-10 kl.) 438 elever, 26 klasser	14 min 1 km
Steinerskolen i Moss - vgs	11 min
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	9 min 5.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nøkkeland Skole Moss	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veverbakken Linje 22	5 min 0.3 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	5 min 2.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 30 min
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Skredderåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.7 km
Steinerbarnehagen i Moss (1-5 år) 38 barn	10 min 0.7 km
Luenbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kambo Super	9 min
Coop Extra Kambo Forum	11 min

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

VARER/TJENESTER

Kambo Senter	9 min
Vitusapotek Kambo	9 min
Moss Vinmonopol	8 min

SPORT

Åvangen ballbane	8 min
Åvangen skole	9 min
EVO Moss	8 min
Ditt Treningssenter	10 min

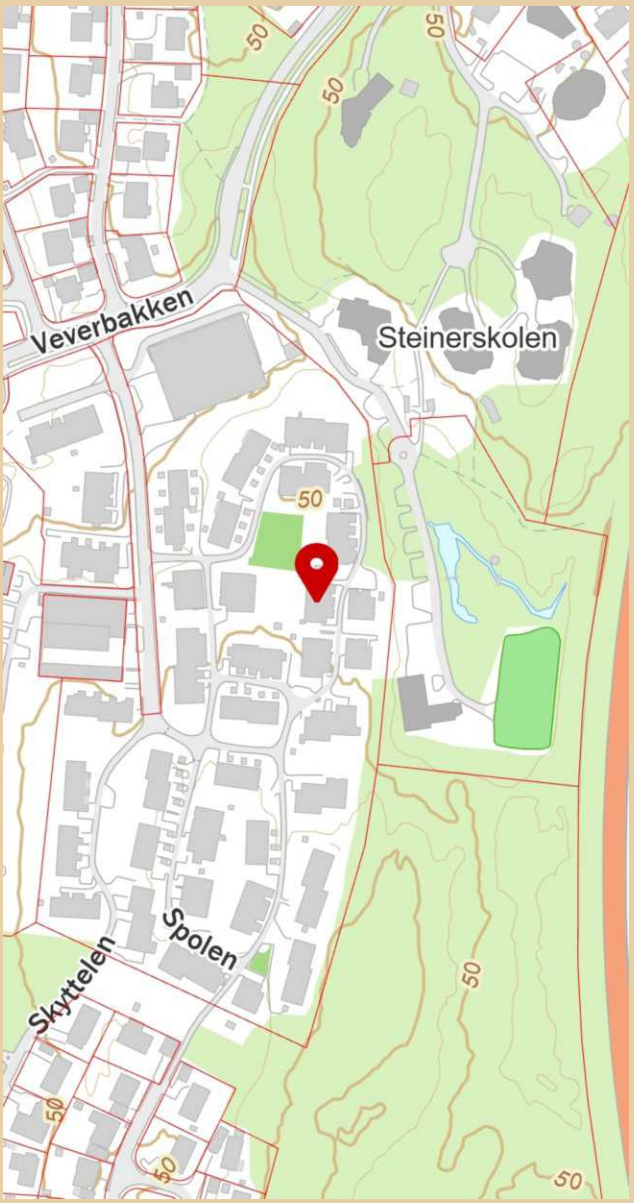
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Knuten 24

Nabolaget Åvangen - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Åvangen skole (1-7 kl.) 180 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Steinerskolen i Moss (1-10 kl.) 152 elever, 10 klasser	11 min 0.8 km
Nøkkeland skole (1-10 kl.) 438 elever, 26 klasser	14 min 1 km
Steinerskolen i Moss - vgs	11 min
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	9 min 5.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nøkkeland Skole Moss	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veverbakken Linje 22	5 min 0.3 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	5 min 2.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 30 min
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Skredderåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.7 km
Steinerbarnehagen i Moss (1-5 år) 38 barn	10 min 0.7 km
Luenbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kambo Super	9 min
Coop Extra Kambo Forum	11 min

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

VARER/TJENESTER

Kambo Senter	9 min
Vitusapotek Kambo	9 min
Moss Vinmonopol	8 min

SPORT

Åvangen ballbane	8 min
Åvangen skole	9 min
EVO Moss	8 min
Ditt Treningssenter	10 min

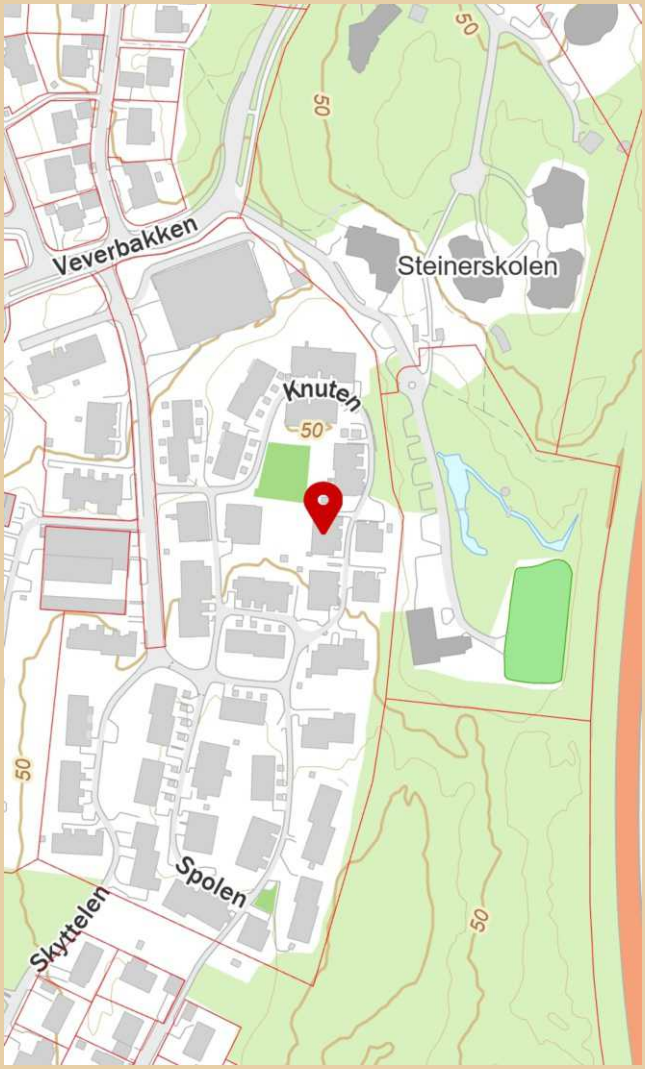
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Knuten 24

Nabolaget Åvangen - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Åvangen skole (1-7 kl.) 180 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Steinerskolen i Moss (1-10 kl.) 152 elever, 10 klasser	11 min 0.8 km
Nøkkeland skole (1-10 kl.) 438 elever, 26 klasser	14 min 1 km
Steinerskolen i Moss - vgs	11 min
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	9 min 5.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nøkkeland Skole Moss	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veverbakken Linje 22	5 min 0.3 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	5 min 2.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 30 min
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

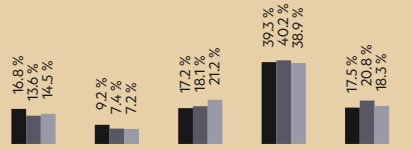
BARNEHAGER

Skredderåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.7 km
Steinerbarnehagen i Moss (1-5 år) 38 barn	10 min 0.7 km
Luenbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kambo Super	9 min
Coop Extra Kambo Forum	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Åvangen	835	328
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Åvangen ballbane	8 min
Åvangen skole	9 min
EVO Moss	8 min
Ditt Treningssenter	10 min

«Flott og barnevennlig område. Nærhet til 3 barne- og ungdomsskoler, inkludert Steinerskolen. Flotte barnehager i nærområdet, både kommunale og private. Samhold og flerkulturelt miljø!!»

— Sitat fra en lokalkjent

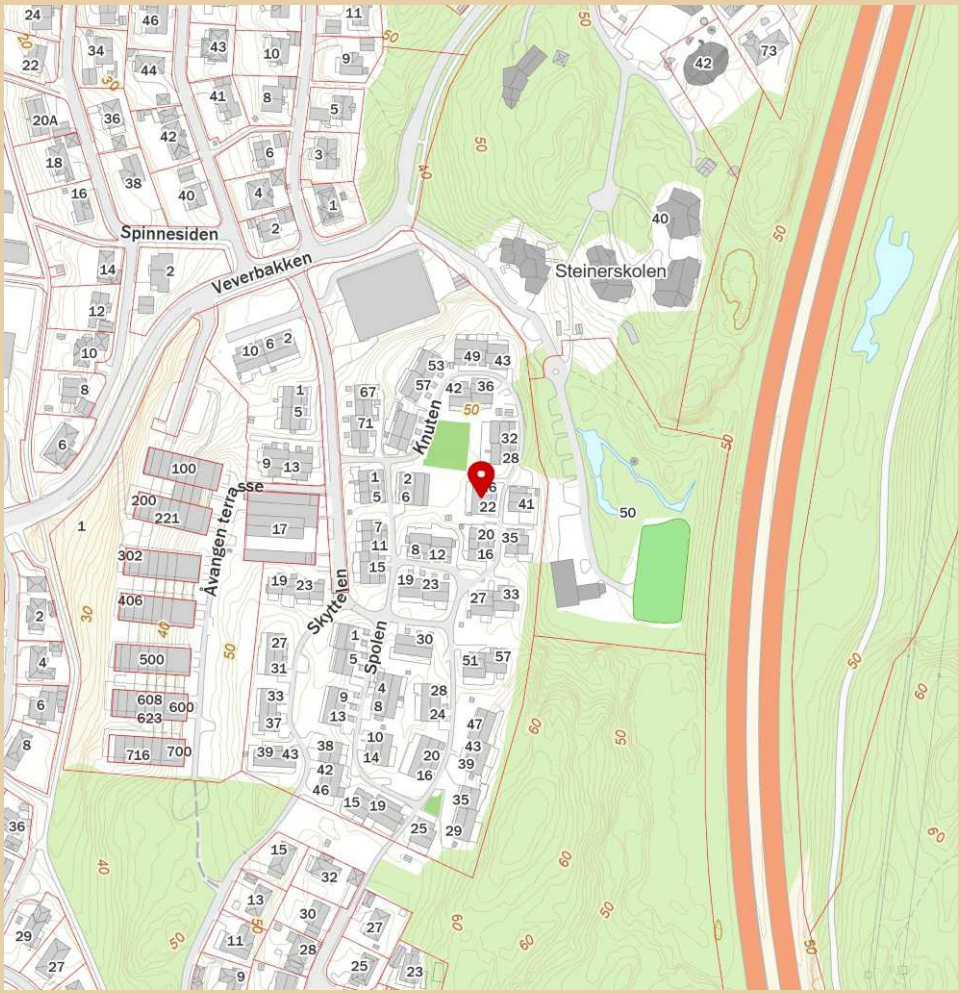
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

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:
Knuten 24, 1536 Moss
Gnr. 3, Bnr. 1897, andelsnr. 80 i ÅVANGEN BORETTSLAG, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250019

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Andreas Karlsson

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

E-post: andreas.karlsson@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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