Spolen 8, 1536 MOSS



PROPR.NO

Selger
Darius Tamonis
96848218

Prisantydning
3 200 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3103 Gnr. 3 Bnr. 1897 Andelsnr. 27

Kambo-Lyst og trivelig enderekkehus med 3 soverom. Egen p-plass rett utenfor. Garasje.

PRISANTYDNING
kr 3 200 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 250 596 kr

TOTALPRIS
kr 3 450 596 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 34 356 kr

FELLESKOST/MND
kr 7 817 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
106kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
100kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Rekkehus

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
43 477kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1983


8
P




8
P

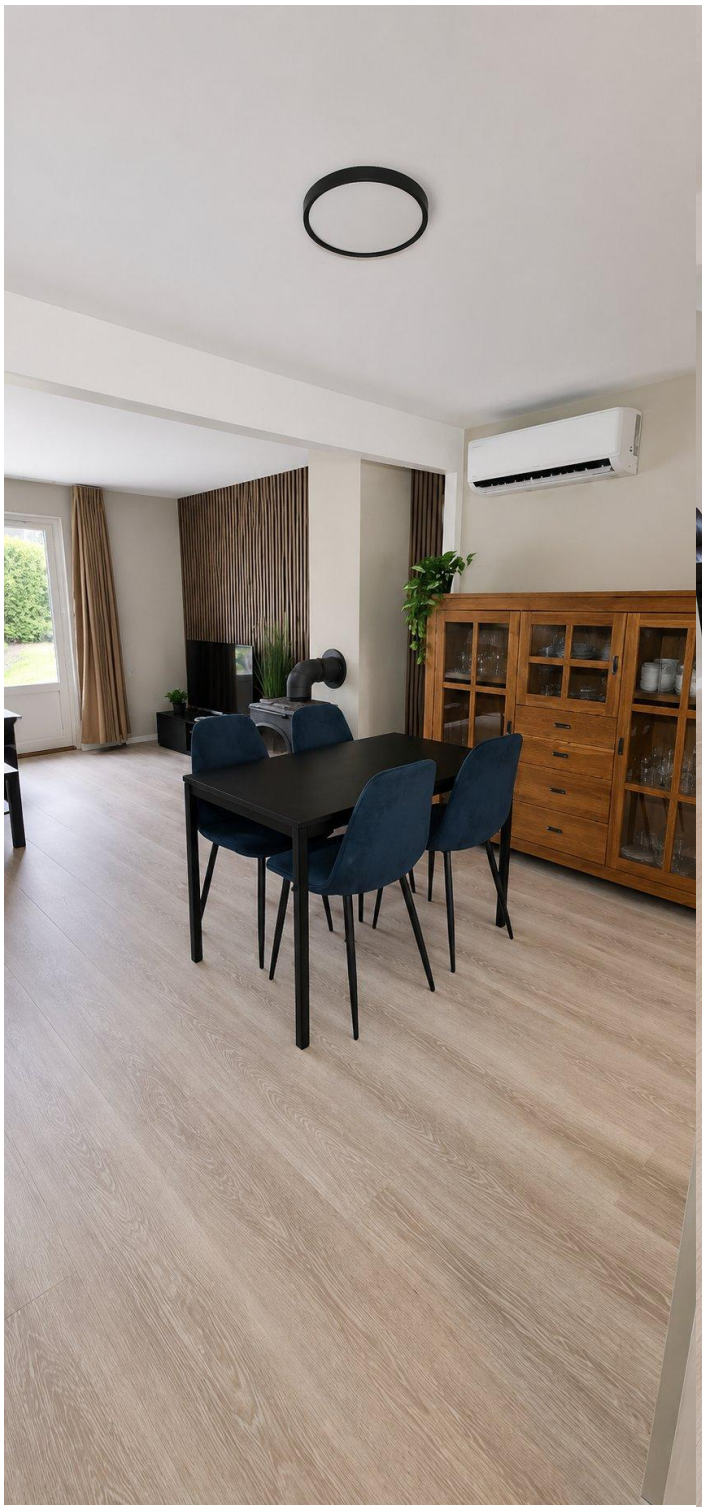


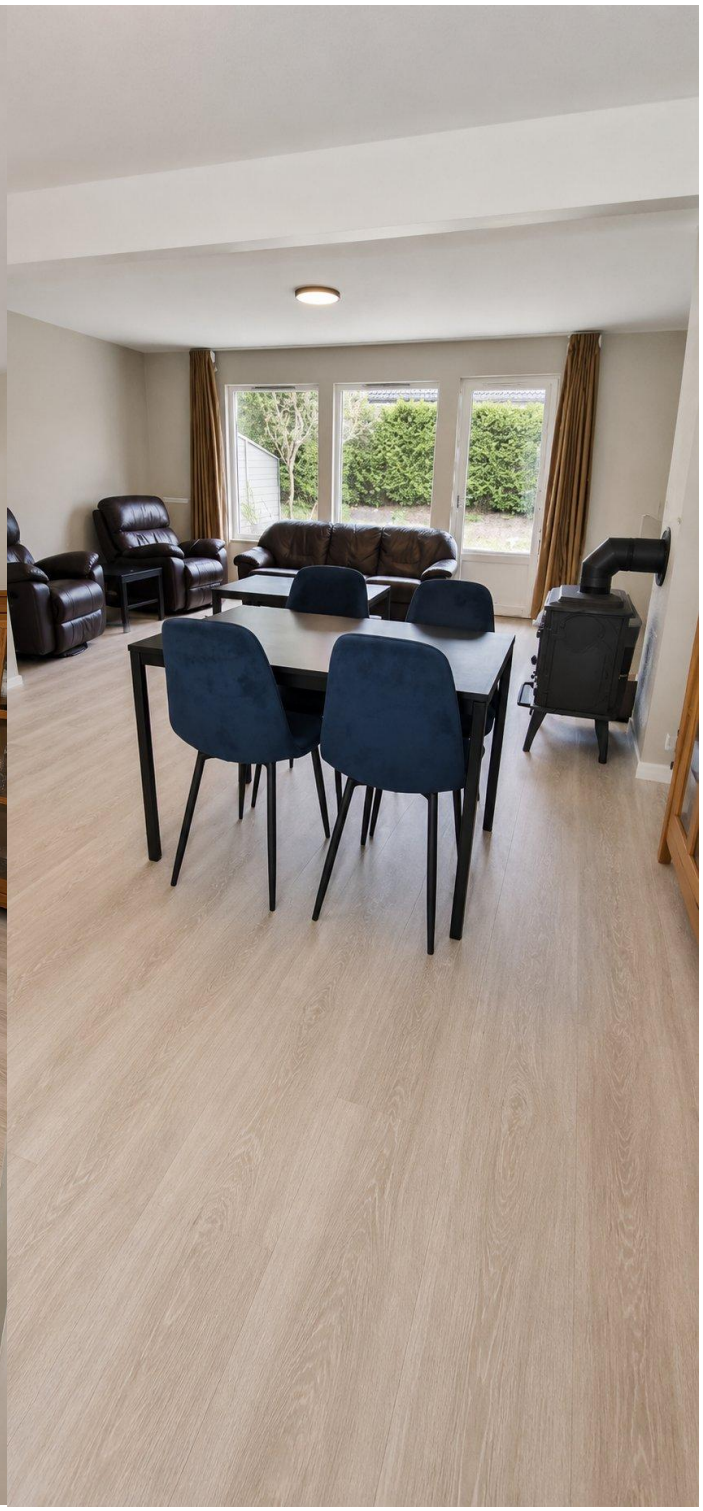


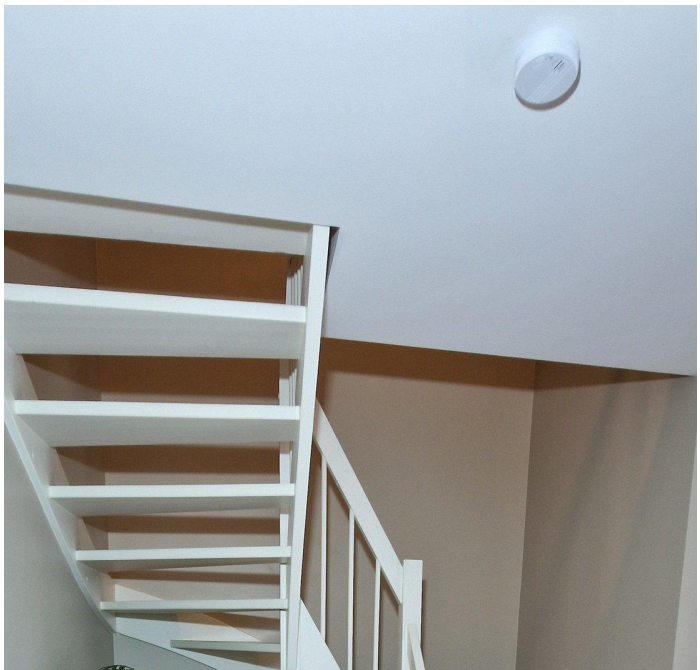






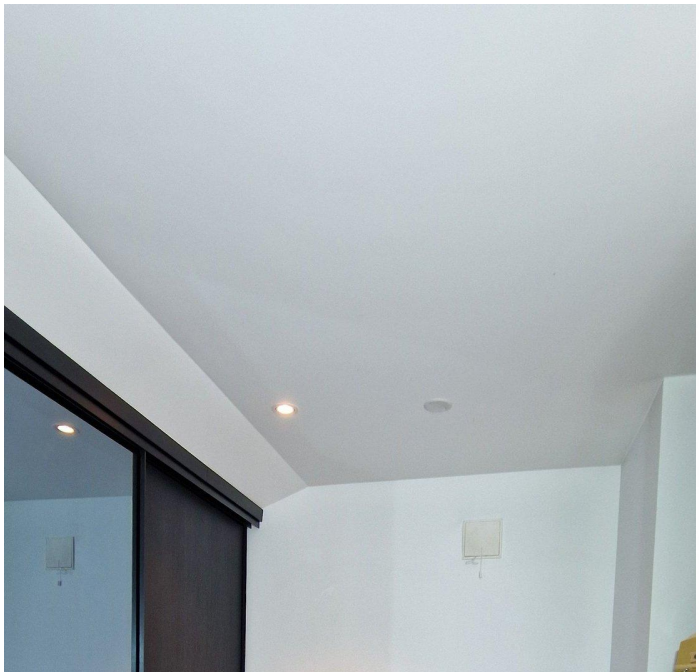


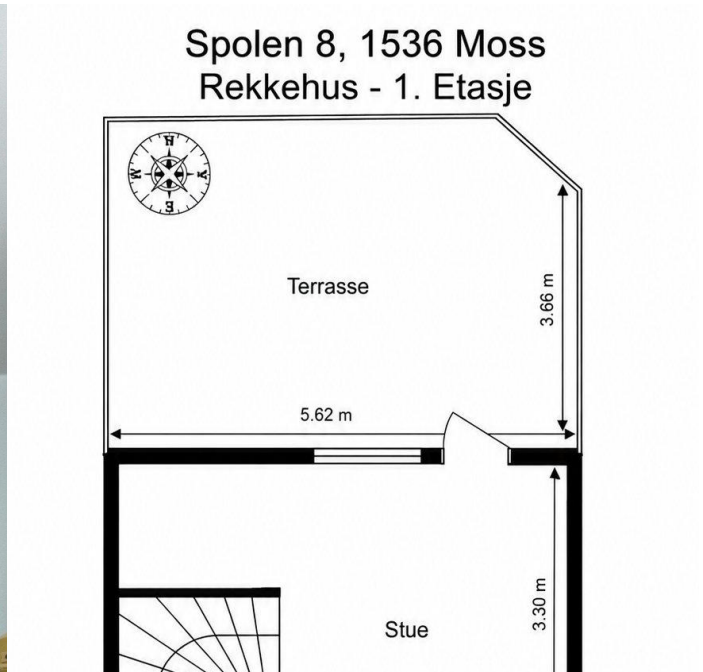











Spolen 8, 1536 Moss
Rekkehus - 1. Etasje
Terrasse
3.66 m
5.62 m
3.30 m
Stue







Beliggenhet

Kort vei til sentrum, E6, Mosseporten, skoler, barnehager og turområder.

Annet

Velkommen til hyggelig visning! Vi setter opp fellesvisninger i henhold til tidspunktene i annonsen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Om boligen

Kort om boligen:

• Tre soverom i boligens andre etasje.
• Hovedsoverom med tilknyttet bod/walk-in closet.
• Totalrenovert bad 2024.
•Overflate oppussning 2022.
•Praktisk bod utenfor inngangsdøren.
•Separat vaskerom og toalettrom.
•Terrasse med automatisk markise.
•Varmepumpe.
•Peisovner.
•Parkeringsplass til to biler rett utenfor.
•Garasje.

Felleskostnader inkluderer

Inkludert i felleskostnadene er grunnpakke TV/ internett, felles boligforsikring, festavgifter, kommunale avgiftsgivere, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, drift og forvaltning, leietakere og avdrag på fellesgjelden.

Omkostninger

3 200 000 kr (Prisantydning)
250 596 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 450 596 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

3 460 286 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
5 995 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Spolen 8, 1536 MOSS

MOSS kommune

gnr. 3, bnr. 1897

Andelsnummer 27

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 24.06.2026 **Rapportdato:** 03.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22642-1053 **Eiendomsverdi ref nr:** IQ9942

Foretak: MOSS TAKST AS **Takstingeniør:** Daniel Henriksen

NORGES TAKSTINGENIØRERS FORENING

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

Moss Takst AS

Moss Takst AS leverer uavhengige og grundige takseringstjenester i Moss, Østfold og omegn. Vi bistår både private kunder, meglere og profesjonelle aktører med tilstandsrapporter etter NS 3600, verditakster, reklamasjonstakst, skadetaksering og byggeteknisk rådgivning.

Selskapet drives av takstingeniør og byggmester med over 10 års erfaring fra byggebransjen, med særlig kompetanse innen våtrom – et av de mest krevende områdene å vurdere og dokumentere korrekt. Vi legger stor vekt på tydelig dokumentasjon, faglig godt begrunnede vurderinger og ryddige leveranser.

Målet vårt er å gjøre prosessen enkel og forutsigbar for kunden, med god dialog, høy tilgjengelighet og rapporter som er lett å forstå.



Rapportansvarlig

Takstingeniør/byggmester

DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen

Uavhengig Takstingeniør

post@mosstakst.no

469 63 067

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

MOSS TAKST AS
Texneslia 11
1591 SPERREBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Som undertak er det benyttet oljeimpregnerte trefiberplater.
Taket er kun observert fra bakkenivå, da stige ikke var tilgjengelig og vurderingen er derfor begrenset. Det ble ikke avdekket synlige skader fra tilgjengelig observasjonspunkt, men dette utelukker ikke skader eller mangler som først kan avdekkes ved nærmere besiktigelse. Eventuell videre kontroll bør utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i sort plastbelagt stål.
Takkonstruksjonen er utført som saltak med prefabrikkerte W-takstoler i tre. Undertaket består av sutaksplater. Loftet er utført som kaldtloft, med sponplater på gulv til oppbevaring.
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon med liggende bordkledning.
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass. Byttet i regi av borettslaget.
Ytterdør er profilert tredør med frostet glassfelt. Balkongdør er utført i treverk med 3-lags glass fra 2000.
Platting på ca. 20 m², vendt mot øst. Plattingen er utført med beisede terrassebord. Adkomst fra stue. Det er montert markise.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater består av laminat i 1. etasje og gang har flislagt gulv med varmekabler. Vinylgulv i 2. etasje.
Vegger og himlinger har malte, slette plater. Det er spilevegg i stue.
Etasjeskiller er utført med trebjelkelag og støpt plate i 1. etasje.
Radon aktsomhetskart viser at boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Kartet gir kun en generell indikasjon, og faktisk radonnivå kan kun avklares ved måling.
Boligen har pipe i mur med vedovn. Sot/feieluke plassert bak ovnen.
Malt U-formet tretrapp med rekkverk.
Malte fyllingsdører med speil.
Det foreligger ingen kjente opplysninger om skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved befaringen ble det ikke observert synlige spor, merker eller andre indikasjoner som tilsier aktivitet.

Det er foretatt tiltak i borettslaget med skadedyr på utsiden av boligen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 1 › Vaskerom
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller eventuell rehabilitering av badet. Med bakgrunn i alder og tilgjengelige opplysninger legges det til grunn at badet sannsynligvis er utført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Badet kan derfor ikke vurderes opp mot nyere krav til våtrom, og det er usikkerhet knyttet til membran, tettesjikt, slukløsning og øvrig fuktsikring.
Manglende dokumentasjon.
Tapet på vegg og takess i taket.
Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet. Fallforhold på vaskerommsgulvet er kontrollmålt med laser. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp belegg ved dørterskel er målt til ca. 30 mm. Minimum høydeforskjell er 25 mm. Oppkant på belegget på 9,5 cm. Fallforholdene er vurdert som tilfredstillende.
Våtromsvinyl er benyttet som vanntett sjikt/membran på gulv.
Eldre soilsluk. Det er ikke observert synlig klemring, og tilkobling mellom våtromsvinyl/membran og sluk kan ikke verifiseres.
Servant i benkeplate, oppbevaring og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventilasjon. Funksjonstestet under befaring. Spalte i dør for tilluft.
Det ble foretatt hulltaking i vegg på vaskerom for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.
Protimeter MMS3 registrerte ikke utslag ved fuktmåling. Dette indikerer at fuktinnholdet er under instrumentets registrerbare nivå for aktuell målemetode, normalt under ca. 6 vektprosent.

Våtrom › Etasje 2 › Bad
Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK17.
Det foreligger bildedokumentasjon fra utført arbeid på våtrommet. Bildedokumentasjon gir noe grunnlag for vurdering av utførelsen, men erstatter ikke fullstendig dokumentasjon med produktbeskrivelser, monteringsanvisninger, samsvarserklæringer eller annen relevant FDV-/våtromsdokumentasjon.
Fliser på vegger og malt tak.
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold på baderomsgulv er kontrollmålt med laser. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er målt til ca. 32 mm. Minimum høydeforskjell er 25 mm. Fallforholdene er vurdert opp mot byggeårets forskriftskrav og badets alder.

Våtrommet er vurdert opp mot TEK17 med tilhørende veiledning. Forskriften stiller krav om at våtrom skal ha sluk, og at gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. Veiledningen angir preaksepterte ytelser for fall, blant annet fall 1:50 i dusjsonen, alternativt fall 1:100 i nedsenket dusjsone med minimum 10 mm nedsenk, eller fall 1:100 til sluk på hele gulvet. Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk, og gulvet skal være utformet uten motfall fra steder der lekkasjevann kan forekomme. Som alternativ for 1:100 fall på hele gulvet kan gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minimum 25 mm over ferdig gulv ved ytterkantene, og minimum 15 mm ved døråpning. Vurderingen bygger på målt fall, høydeforskjell ved terskel og sluk, om vann ledes til sluk, og om det er motfall eller uheldige vannansamlinger.
Litex membran duk.
Plastsluk med membran klemt i klemring.
Innredning består av vegghengt toalett, dusjvegger, servantskap, speilskap og håndkletørker.
Avtrekksventilasjon. Funksjonstestet ved befaring. Spalte i dør for tilluft.
Hulltaking er ikke foretatt. Dette er begrunnet med at badet er av nyere dato, under 5 år gammel.
Det ble utført fuktsøk på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormale utslag ved disse kontrollene. Fuktsøk er ikke foretatt på flisoverflatene inne i badet, da restfukt fra normal bruk av dusj kan bli liggende i flislim og dermed gi målinger med begrenset verdi som grunnlag for vurdering.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har U-formet innredning med over- og underskap. Innredningen har profilerte fronter, med glassfelt i enkelte skapdører. Benkeplate er utført i laminat med overliggende vask. Det er høyskap med integrert kjøleskap, samt integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Mellom benkeplate og overskap er det vinylfliser.
Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befaring.

SPESIALROM Gå til side

Malte plater på vegg, takess i taket og vinylbelegg på gulvet.
Servant og toalett.
Avtrekksventilasjon. Funksjonstestet ved befaring. Spalte i dør for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannledninger under kjøkkeninnredningen er utført med kobberrør og plastrør. Kun synlige deler av installasjonen er vurdert. Hovedstoppekran plassert i entre.
Det foreligger ingen dokumentasjon på avløpsrørene. Med bakgrunn i byggeår er avløpsrør av eldre materialtype og eventuelle utskiftninger er ukjent.
Mekanisk avtrekksventilasjon plassert på loft, ellers har boligen naturlig ventilering med lufteventiler i vinduene.
Luft-til-luft varmepumpe fra Samsung.
Varmtvannstank fra Høiax med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er plassert på stabilt underlag og er direkte koblet.
Sikringsskapet er plassert i entre og er utstyrt med automatsikringer med kursfortegnelse. I 2021 ble innmaten i sikringskapet byttet.
Røykvarslere og slokkeutstyr er kontrollert ved visuell befaring, uten at det ble påvist avvik. Rømningsveier og branncelleinndeling er kun vurdert på overordnet visuelt nivå, og det ble ikke observert åpenbare avvik på befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Terrenget rundt boligen fremstår som relativt flatt. For denne typen konstruksjon er fuktsikring normalt knyttet til oppbygning under platen snarere enn tradisjonell drenering langs grunnmur. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter oppbygning eller massetype under platen.
Støpt plate på mark.
Det er ikke påvist stående vann, større vannansamlinger eller andre synlige terrengforhold som vurderes å ha negativ innvirkning på bygningen.
Det er ikke opplyst eller påvist forhold som tilsier at eiendommen ligger i ras-, skred- eller flomutsatt område, eller i aktsomhetsområde for kvikkleire. For nærmere vurdering av naturfare vises det til kommunale planer og kartdata fra NVE.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige ved befaring og foreligger ikke dokumentert. Eiendommen er opplyst å være tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	106 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	100 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

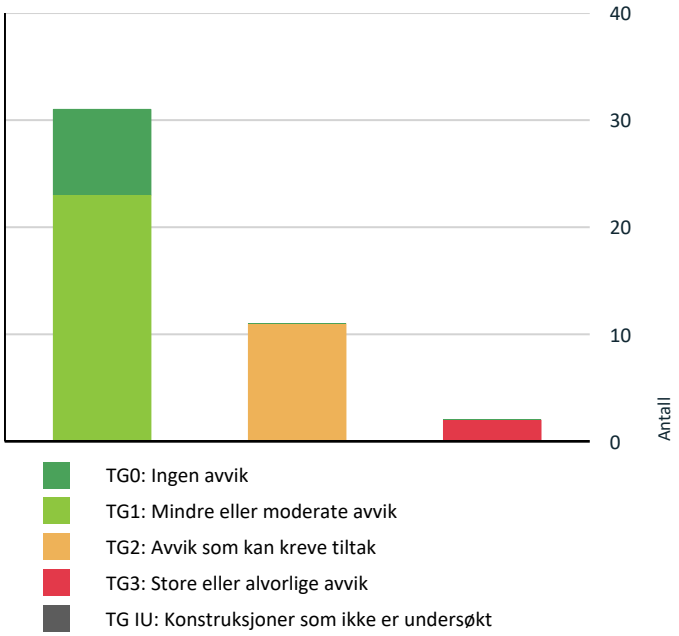
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

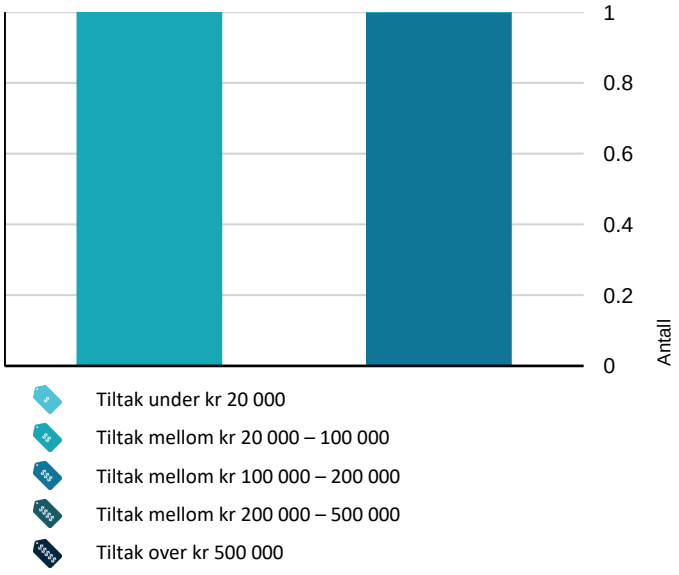
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Forventet levetid på sluket er overskredet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er flere hull i det første laget med sutaksplater. Det er observert et nytt lag over deler av undertaket, men det foreligger ikke informasjon om dette gjelder hele takflaten eller om det kun er utført lokale utbedringer. Det er også observert fuktmerker flere steder i undertaket.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist råteskader bunnen av bordkledningen og flere kledningsbord med sprekker.
Hjørnekasse er ført ned til terreng.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt høydeforskjell på ca. 25 mm på soverom i 2. etasje og ca. 20 mm i gang i 2. etasje.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er antageligvis over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Vinylbelegget har en alder som tilsier at forventet levetid er overskredet. Videre funksjon er usikker, og det er økt risiko for svekkelser i belegget over tid.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpning i rekkverk er målt til 12 cm. Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverket er målt til 84 cm.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1983

Kommentar
Ferdigattest datert 15.11.84

Standard
Boligen fremstår med gjennomgående god standard, og flere bygningsdeler og overflater er oppgradert eller fornyet etter byggeår.

Vedlikehold
Boligen har en vedlikeholdstilstand som vurderes som normal ut fra alder og utførelse.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Totalrenovert bad
2023	Modernisering	Garderobeskap i gang
2022	Modernisering	Overflate oppussing
2021	Modernisering	Byttet innmat i sikringskap

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Som undertak er det benyttet oljeimpregnerte trefiberplater.
Taket er kun observert fra bakkenivå, da stige ikke var tilgjengelig og vurderingen er derfor begrenset. Det ble ikke avdekket synlige skader fra tilgjengelig observasjonspunkt, men dette utelukker ikke skader eller mangler som først kan avdekkes ved nærmere besiktigelse. Eventuell videre kontroll bør utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG2 er gitt med bakgrunn av alder.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i sort plastbelagt stål.

Årstall: 1983

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med prefabrikkerte W-takstoler i tre. Undertaket består av sutaksplater. Loftet er utført som kaldtloft, med sponplater på gulv til oppbevaring.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:
• Det er flere hull i det første laget med sutaksplater. Det er observert et nytt lag over deler av undertaket, men det foreligger ikke informasjon om dette gjelder hele takflaten eller om det kun er utført lokale utbedringer. Det er også observert fuktmerker flere steder i undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Hull, skader og fuktmerker i undertaket kan gi økt risiko for fuktinntrengning og redusert funksjon i takkonstruksjonen. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare om undertaket har tilfredsstillende funksjon, og om det er behov for lokale utbedringer eller mer omfattende tiltak.

TG2 gis med bakgrunn i forhold som tilsier behov for nærmere kontroll og eventuelle tiltak.

Tilstandsrapport








TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon med liggende bordkledning.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råteskader bunnen av bordkledningen og flere kledningsbord med sprekker.
• Hjørnekasse er ført ned til terreng.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
• Hjørnekasse som er ført ned til terreng har økt fuktbelastning og redusert uttørkingsmulighet. Dette kan gi risiko for fuktskader og redusert levetid på trekonstruksjonen. Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom treverk og terreng.

TG2 gis med bakgrunn i skade som kan kreve tiltak i nær fremtid.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass. Byttet i regi av borettslaget.

Årstall: 2017

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør er profilert tredør med frostet glassfelt. Balkongdør er utført i treverk med 3-lags glass fra 2000.

TG 1 Terasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting på ca. 20 m², vendt mot øst. Plattingen er utført med beisede terrassebord. Adkomst fra stue. Det er montert markise.

Årstall: 1983

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består av laminat i 1. etasje og gang har flislagt gulv med varmekabler. Vinylgulv i 2. etasje.

Årstall: 1983

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, slette plater. Det er spilevegg i stue.

Årstall: 2022

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag og støpt plate i 1. etasje.

Årstall: 1983

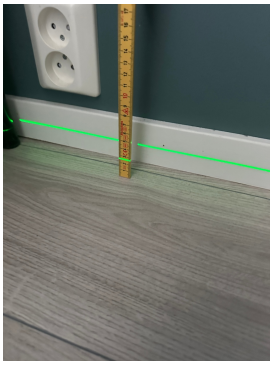
Vurdering av avvik:

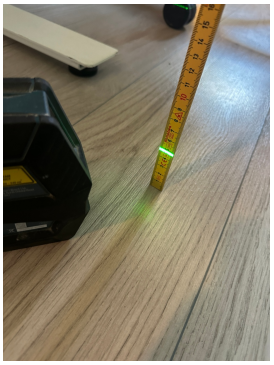
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt høydeforskjell på ca. 25 mm på soverom i 2. etasje og ca. 20 mm i gang i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Målte høydeforskjeller kan skyldes naturlige bevegelser, setninger eller nedbøyning i konstruksjonen. Forholdet bør vurderes opp mot alder, konstruksjonstype og eventuell utvikling over tid. Ved tegn til videre bevegelse eller funksjonsmessige problemer bør det foretas nærmere kontroll.

TG2 gis med bakgrunn i skjevheter.





Radon

Beskrivelse

Radon aktsomhetskart viser at boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Kartet gir kun en generell indikasjon, og faktisk radonnivå kan kun avklares ved måling.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har pipe i mur med vedovn. Sot/feieluke plassert bak ovnen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt U-formet tretrapp med rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpning i rekkverk er målt til 12 cm.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverket er målt til 84 cm.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører med speil.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det foreligger ingen kjente opplysninger om skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved befaringen ble det ikke observert synlige spor, merker eller andre indikasjoner som tilsier aktivitet.

Det er foretatt tiltak i borettslaget med skadedyr på utsiden av boligen.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller eventuell rehabilitering av badet. Med bakgrunn i alder og tilgjengelige opplysninger legges det til grunn at badet sannsynligvis er utført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Badet kan derfor ikke vurderes opp mot nyere krav til våtrom, og det er usikkerhet knyttet til membran, tettesjikt, slukløsning og øvrig fuktsikring.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG3 gis ved bakgrunn av manglende dokumentasjon, antatt alder og usikkerhet rundt utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE 1 > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

TG2 gis med bakgrunn av manglende dokumentasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tapet på vegg og takess i taket.

Årstall: 1983

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet. Fallforhold på vaskerommsgulvet er kontrollmålt med laser. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp belegg ved dørterskel er målt til ca. 30 mm. Minimum høydeforskjell er 25 mm. Oppkant på belegget på 9,5 cm. Fallforholdene er vurdert som tilfredstillende.

Årstall: 1983

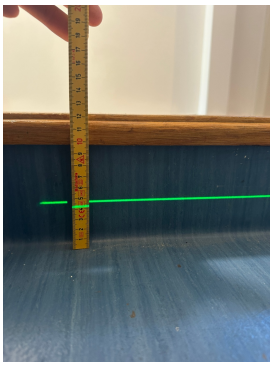
Vurdering av avvik:

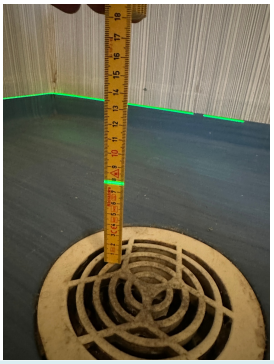
• Vinylbelegget har en alder som tilsier at forventet levetid er overskredet. Videre funksjon er usikker, og det er økt risiko for svekkelser i belegget over tid.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vinylbelegg kan ha redusert tetthet og økt risiko for lekkasje ved videre aldring eller skader. Gulvet bør holdes under jevnlig visuell kontroll, og utskifting må påregnes.

TG2 gis med bakgrunn i alder.





ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtromsvinyl er benyttet som vanntett sjikt/membran på gulv.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG2 gis med bakgrunn i alder.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 3 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Eldre soilsluk. Det er ikke observert synlig klemring, og tilkobling mellom våtromsvinyl/membran og sluk kan ikke verifiseres.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Forventet levetid på sluket er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Eldre sluk har økt risiko for korrosjon, utettheter og svekket tilkobling mot vanntett sjikt.

TG3 gis med bakgrunn i alder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant i benkeplate, oppbevaring og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1983

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventilasjon. Funksjonstestet under befaring. Spalte i dør for tilluft.

Årstall: 1983

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg på vaskerom for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk. Protimeter MMS3 registrerte ikke utslag ved fuktmåling. Dette indikerer at fuktinnholdet er under instrumentets registrerbare nivå for aktuell målemetode, normalt under ca. 6 vektprosent.



ETASJE 2 > BAD

TG 0 Generell

Beskrivelse

Badet er vurdert opp mot tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, herunder TEK17.

Årstall: 2024

ETASJE 2 > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger bildedokumentasjon fra utført arbeid på våtrommet. Bildedokumentasjon gir noe grunnlag for vurdering av utførelsen, men erstatter ikke fullstendig dokumentasjon med produktbeskrivelser, monteringsanvisninger, samsvarserklæringer eller annen relevant FDV -/våtromsdokumentasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt tak.

Årstall: 2024

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Overflater gulv

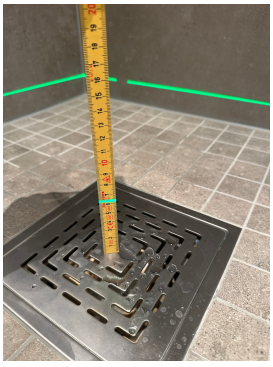
Beskrivelse

Tilstandsrapport

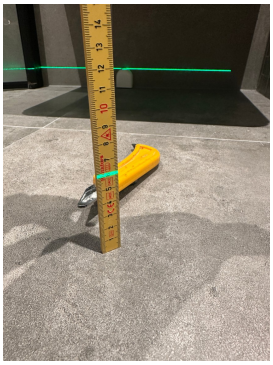
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold på baderomsgulv er kontrollmålt med laser. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er målt til ca. 32 mm. Minimum høydeforskjell er 25 mm. Fallforholdene er vurdert opp mot byggeårets forskriftskrav og badets alder.

Våtrommet er vurdert opp mot TEK17 med tilhørende veiledning. Forskriften stiller krav om at våtrom skal ha sluk, og at gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. Veiledningen angir preaksepterte ytelser for fall, blant annet fall 1:50 i dusjsonen, alternativt fall 1:100 i nedsenket dusjsone med minimum 10 mm nedsenk, eller fall 1:100 til sluk på hele gulvet. Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk, og gulvet skal være utformet uten motfall fra steder der lekkasjevann kan forekomme. Som alternativ for 1:100 fall på hele gulvet kan gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minimum 25 mm over ferdig gulv ved ytterkantene, og minimum 15 mm ved døråpning. Vurderingen bygger på målt fall, høydeforskjell ved terskel og sluk, om vann ledes til sluk, og om det er motfall eller uheldige vannansamlinger.

Årstall: 2024







ETASJE 2 > BAD

TG 0 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Litex membran duk.

Årstall: 2024

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk med membran klemt i klemring.

Årstall: 2024



ETASJE 2 > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av vegghengt toalett, dusjvegger, servantskap, speilskap og håndkletørker.

Årstall: 2024

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventilasjon. Funksjonstestet ved befaring. Spalte i dør for tilluft.

Årstall: 1983

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt. Dette er begrunnet med at badet er av nyere dato, under 5 år gammel.
Det ble utført fuktsøk på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormale utslag ved disse kontrollene. Fuktsøk er ikke foretatt på flisoverflatene inne i badet, da restfukt fra normal bruk av dusj kan bli liggende i flislim og dermed gi målinger med begrenset verdi som grunnlag for vurdering.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har U-formet innredning med over- og underskap. Innredningen har profilerte fronter, med glassfelt i enkelte skapdører. Benkeplate er utført i laminat med overliggende vask. Det er høyskap med integrert kjøleskap, samt integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Mellom benkeplate og overskap er det vinylfliser.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

TG2 er satt med bakgrunn i manglende lekkasjesikring og komfyrvakt.



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i overskap, funksjonstestet ved befaring.

Årstall: 1983

TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malte plater på vegg, takess i taket og vinylbelegg på gulvet.

Årstall: 1983

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant og toalett.

Årstall: 1983

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventilasjon. Funksjonstestet ved befaring. Spalte i dør for tilluft.

Årstall: 1983

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannledninger under kjøkkeninnredningen er utført med kobberrør og plastrør. Kun synlige deler av installasjonen er vurdert. Hovedstoppekran plassert i entre.

Årstall: 1983

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på avløpsrørene. Med bakgrunn i byggeår er avløpsrør av eldre materialtype og eventuelle utskiftninger er ukjent.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon plassert på loft, ellers har boligen naturlig ventilering med lufteventiler i vinduene.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

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

TG2 gis på bakgrunn av usikker alder.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Luft-til-luft varmepumpe fra Samsung.

Årstall: 2022

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannstank fra Høiax med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er plassert på stabilt underlag og er direkte koblet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er antageligvis over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

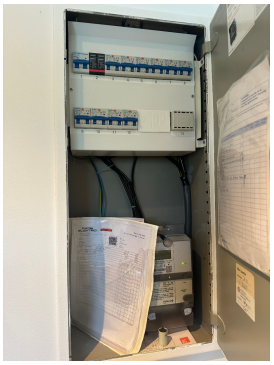
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

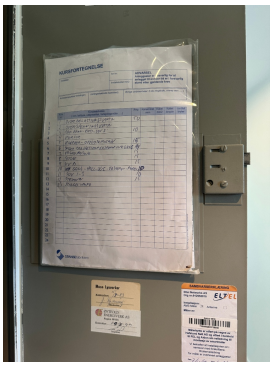
Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskapet er plassert i entre og er utstyrt med automatsikringer med kursfortegnelse. I 2021 ble innmaten i sikringskapet byttet.





Branntekniske forhold

Beskrivelse
Røykvarslere og slokkeutstyr er kontrollert ved visuell befaring, uten at det ble påvist avvik. Rømningsveier og branncelleinndeling er kun vurdert på overordnet visuelt nivå, og det ble ikke observert åpenbare avvik på befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Terrenget rundt boligen fremstår som relativt flatt. For denne typen konstruksjon er fuktsikring normalt knyttet til oppbygning under platen snarere enn tradisjonell drenering langs grunnmur. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter oppbygning eller massetype under platen.

Årstall: 1983

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Støpt plate på mark.

Årstall: 1983

Tilstandsrapport

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke påvist stående vann, større vannansamlinger eller andre synlige terrengforhold som vurderes å ha negativ innvirkning på bygningen.
Det er ikke opplyst eller påvist forhold som tilsier at eiendommen ligger i ras-, skred- eller flomutsatt område, eller i aktsomhetsområde for kvikkleire. For nærmere vurdering av naturfare vises det til kommunale planer og kartdata fra NVE.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige ved befaring og foreligger ikke dokumentert. Eiendommen er opplyst å være tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpning i rekkverk er målt til 12 cm.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverket er målt til 84 cm.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Boligen holder en normal standard.

Vedlikehold
Boligen har en vedlikeholdstilstand som vurderes som normal.

Beskrivelse
Bod oppført med liggende trekledning og tak tekket med betongstein. Boden har malt tredør, panel på vegger og himling, samt flislagt gulv.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



MOSS TAKST AS
Texneslia 11
1591 SPERREBOTN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

100 m²/100 m²

Rekkehus: Entré, Vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Bad, Gang

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 200 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Felles kostnader	Kr.		93 804
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**94 000**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 700 000
Bad fra 2024	Kr.		450 000
Overflate oppussing	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 220 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**3 150 000**

Kommentar
Teknisk verdi er beregnet med utgangspunkt i normale byggekostnader for tilsvarende bygning, justert for areal, bygningstype og tillegg for spesielle konstruksjoner/teknisk utstyr. Det er gjort fradrag for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsbehov, registrerte tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider og forskriftsendringer.
Beregningen gir en teknisk verdi for bygningen på 3 380 000 kr. Verdien er en teknisk beregnet verdi og må ikke forveksles med markedsverdi. Markedsverdien påvirkes i tillegg av blant annet beliggenhet, tomt, etterspørsel, standard, markedssituasjon og sammenlignbare salg.

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**100 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 250 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

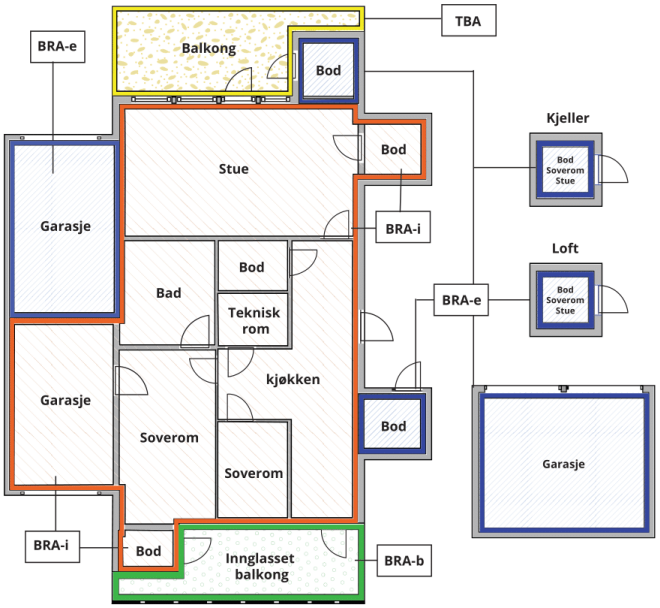
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	56			56	20
Etasje 2	44			44	
SUM	**100**				**20**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré, vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue		
Etasje 2	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør
	Darius Tamonis	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Spolen 8

Hjemmelshaver
Åvangen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/ÅVANGEN BORETTSLAG	948383624	H0101	Vansjø Boligbyggelag	Tamonis Darius

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Åvangen i Moss kommune. Nærområdet består av variert boligbebyggelse med rekkehus, leiligheter og småhus, samt interne gangveier, fellesarealer og grøntarealer. Det er kort avstand til skole, barnehage, lekeplasser, dagligvareforretning, Mosseporten kjøpesenter og turområder i Mossemarka. Området har bussforbindelse til Moss sentrum, og det er enkel adkomst til E6 for pendling mot Oslo, Follo, Sarpsborg og Fredrikstad.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei, med videre tilkomst via privat vei frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2021–2032, vedtatt 24.03.2021. Området er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Deler av området ligger innenfor hensynssone H220, gul støysone iht. T-1442.
Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan «Åvangen. Området mellom Åvangen og E6», vedtatt 28.09.1979. Planen regulerer blant annet arealer til frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, felles avkjørsel, gang-/sykkelvei, kjørevei og offentlig friområde.
I tillegg berøres eiendommen/området av eldre reguleringsplaner for «E6 gjennom Moss», vedtatt 26.03.1998, og «Åvangen. Endret adkomst til terrassehusene», vedtatt 30.04.1985. Disse omfatter blant annet arealer regulert til vei, gangvei, boliger og almennyttig formål.
Det anbefales alltid at kjøper setter seg inn i gjeldende planbestemmelser, reguleringskart og eventuelle tilhørende dokumenter for eiendommen. Planbestemmelsene kan ha betydning for dagens bruk, utnyttelse av eiendommen, byggegrenser, påbygg/tilbygg, bruksendringer og andre fremtidige tiltak.

Om tomten

Eiendommen har selveiertomt opparbeidet med gressplen, beplantning, hekk og platting. Tomten er delvis avgrenset med hekk og rekkverk.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsrett, plassering og eventuelle vilkår bør verifiseres mot vedtekter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.06.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det gjøres oppmerksom på at enkelte overflater og bygningsdeler kan ha vært helt eller delvis skjult av møbler, inventar, tepper, hvitevarer eller annet løsøre på befaringsdagen. Det er ikke foretatt flytting av løsøre, og vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige flater. Skader eller avvik som ligger skjult bak/under løsøre kan derfor ikke utelukkes. Målinger er utført med håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch, krysslaser fra Bosch og Protimeter MMS3 fuktmåler. Måleresultatene må vurderes som veiledende, da det kan forekomme mindre avvik som følge av instrumentenes toleranser, målepunkt og vinkel. Laser- og krysslasermålinger kan ha mindre måleunøyaktigheter. Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3. Det kan forekomme avvik i måleresultatene, og målingene må derfor vurderes som veiledende sammen med øvrige observasjoner på stedet. Rombenevnelser i rapporten er basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet, og ikke nødvendigvis på godkjente byggetegninger eller offentlig godkjent bruk.

Egenerklæring

Spolen 8, 1536 MOSS

22 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Spolen 8	Spolen 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

08.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg bodde i et hus. 08.2021-09.2023
10.2024-nå

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Tamonis, Darius

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt rørleggerarbeid,ny membran,nye fliser og strøm

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Moss Bad og varme AS. Avi Elektro AS. TAMONIS OPPUSSING OG VEDLIKEHOLD.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gulvvarme på badet og elektrisk arbeid på badet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Avi electro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Jeg hørte at det finner ganger I borettslag, men borettslag tar godt vare på å utrydde dem.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Darius Tamonis	**2026-06-22**

Identification

Darius Tamonis

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.



FORHÅNDSAVKLARING

Kontakt med megler — Visning — Solgt

Forhåndsavklaring — AVKLARING senest innen 5 dager

FASTPRISAVKLARING

Kontakt med megler — Visning — Solgt

Fastprisavklaring — AVKLARING kan ta inntil 20 dager

FORHÅNDSAVKLARING:

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

1. Dersom ingen melder sin interesse innen meldefristens utløp, er forkjøpsretten avklart, og det er ingen som senere kan ta andelen på forkjøpsrett. Alle må konkurrere om leiligheten på lik linje, medlem eller ikke.
2. Dersom det melder seg interessenter innen meldefristens utløp, blir disse registrert som interessenter på saken.
   Etter at bud er akseptert av selger, og megler har meldt salget til Vansjø Boligbyggelag på eget fastlagt skjema, avklares forkjøpsretten ved at Vansjø Boligbyggelag henvender seg til de registrerte interessentene.
   Ved en slik henvendelse må interessentene raskt, og med bindende virkning ta stilling til om forkjøpsrett skal gjøres gjeldende. Finansiering for kjøpesum må dokumenteres. Dersom kjøper har lagt inn bud hos megler innenfor meldefristen, vil kjøpers eventuelle ansiennitet i Vansjø BBL bli lagt til grunn ved avklaringen. Dersom kjøper ikke har lagt inn bud i innenfor meldefristen, blir kjøpers eventuelle ansiennitet i Vansjø BBL ikke bli tatt hensyn til ved avklaringen.
   Vansjø Boligbyggelag har inntil 5 virkedager på å avklare forkjøpsretten etter at eierskiftemelding er mottatt og meldefrist er gått ut.
3. Det er den endelige kjøper som betaler gebyr for forhåndsavklaring. Dette er uavhengig om endelig kjøper har meldt sin interesse innenfor eller etter meldefristen. Vansjø Boligbyggelag sender faktura på gebyret – 5R + mva. - direkte til kjøper, og gebyret mellomregnes ikke i boligoppgjøret hos megler.
4. Dersom boligen ikke er solgt innen 3 måneder må forkjøpsretten utlyses på nytt, og nye frister løper. Det påløper ikke nytt gebyr for avklaring av forkjøpsretten.
5. Dersom boligen ikke blir solgt, påløper ikke gebyr for forhåndsavklaring.
6. Melding om salg av bolig må alltid meldes til Vansjø Boligbyggelag på egen fastlagt «Salgsmelding».

FASTPRISAVKLARING:

Ved fastprisavklaring kunngjøres forkjøpsretten for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag

ETTER at budrunde er avsluttet, og pris samt overtagelsesdato er fastsatt.

Melding om forkjøpsrett innenfor meldefristen er bindende for medlemmene, dvs. at man da plikter å overta boligen hvis ingen medlemmer med bedre ansiennitet har meldt seg innenfor samme meldefrist. Finansiering for kjøpesum må dokumenteres. Dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett, betaler kjøper forkjøpsrettsgebyr – 5R + mva.

Vansjø Boligbyggelag har ved fastprisavklaring inntil 20 virkedager på å avklare forkjøpsretten etter at eierskiftemelding er mottatt.

Vansjø Boligbyggelag

www.vansjobbl.no
Telefon 952 66 200

Protokoll

PROTOKOLLUTSKRIFT FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I ÅVANGEN Borettslag

AVHOLDT SOM EN PAPIRLØSNING, SKRIFTLIG UTEN FYSISK OPPMØTE

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

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere:11

Fremlagte og godkjente fullmakter:0

Totalt antall stemmeberettigede:

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

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Ted Andrè Gjerde

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Valg av ny revisor for Åvangen Borettslag

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

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

Beate Kildahl
Møteleder/sekretær

Ted Andrè Gjerde
Protokollvitne

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

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

Totalt antall stemmeberettigede: 37 Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kjetil Zazzera

1.5 Godkjenning av innkalling

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

Generalforsamlingen ble orientert, generalforsamlingen godtok korrigering.

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

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

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:
Det fremlagte og refererte årsregnskapet godkjennes. Årsresultat pr 31.12.2024 overføres til disponible midler.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

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

5. Innkomne saker fra andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

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

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

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

6.2 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Joakim Rønningen Larsen og Trym Hølvold

6.3 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

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

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

Vedtak:

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

6.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Vedtak:

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

Protokoll for Åvangen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

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

Totalt antall stemmeberettigede: 21 - Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: June Marie Kals Eriksen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

2. Styrets årsmelding 2025

Vedtak:
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2025

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

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

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

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

5. Orienteringssak fra styret

Saken var fremlagt i pkt. 5 i innkallingen.

Vedtak:
Generalforsamlingen tok saken til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Linn Veronica Nilsen og Sigbjørn Haugland

6.2 Valg av 1 styremedlem -suppleringsvalg for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: June Marie Kals Eriksen.

6.3 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

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

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

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

6.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

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

Beate Kildahl
Møteleder/sekretær

June K. Eriksen
June Marie Kals Eriksen
Protokollvitne

Informasjon om forkjøpsrett og gebyrer

Forkjøpsrett er den viktigste medlemsfordelen for alle medlemmene i Vansjø Boligbyggelag.
Forkjøpsretten betyr at du har fortrinnsrett ved kjøp av bolig,
Dette vil si at du har rett til å tre inn i de samme kjøpsforpliktelsene som den opprinnelige kjøperen har avtalt.
Når en bolig er solgt får det medlemmet med lengst ansiennitet (den som lengst har vært medlem) velge først.

Alle boliger i tilknyttede borettslag med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører, skal utlyses med forkjøpsrett. Når en andel (bolig) selges via megler, advokat eller privat, må Vansjø Boligbyggelag få melding om dette slik at forkjøpsretten kan utlyses.

Meldingen om at en boligen skal lyses ut på forkjøpsrett må være Vansjø Boligbyggelag i hende/mottatt **senest mandag kl.1530** (kl. 1430 i perioden 15 mai – 15 september). Boligen blir deretter annonsert på www.vbbl.no på følgende onsdag. Fristen for medlemmene til å melde forkjøpsrett er **onsdag uken etter,** og meldingen om forkjøpsrett må være Vansjø Boligbyggelag **i** hende/motatt **innenfor kontorets åpningstid.** (Fra og med 15 mai – til og med 15 september til kl.14.30. Fra og med 16 september – 14 mai til kl.15.30)
Ved bevegelige helligdager sendes det ut eget skriv med andre frister.

Forkjøpsrettsprøvingen besvares fra kl.14.00 (kl 1300 sommertid) dagen etter at meldefristen/forkjøpsrettsfristen har gått ut.

I frittstående borettslag med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører er det normalt kun intern forkjøpsrett. Dette vil fremgå av borettslagets vedtekter, og må kontrolleres i det enkelte tilfelle. Fristen for intern forkjøpsrett er den samme som for de tilknyttede borettslag (se forrige avsnitt)

I boligsameier med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører er det normalt ingen forkjøpsrett. Dette vil fremgå av boligsameiets vedtekter, og må kontrolleres i det enkelte tilfelle.

Oversikt over gebyrer:

- Forhåndsavklaring av forkjøpsrett : 5 R + mva, for tiden kr.7.643,- betales av kjøper.
- Bruk av forkjøpsrett : 5 R +mva for tiden kr.7.643,- betales av forkjøpsberettiget
- Eierskiftegebyr : 4 R + mva, for tiden kr.5.995,- betales av selger

- Innmeldingsavgift Vansjø BBL : kr. 350,- betales av kjøper
- Årlig kontingent for boende medlemmer: kr. 300,- betales av borettslaget
- Årlig kontingent for ikke boende medlemmer: kr. 300,- betales av medlemmet.
  Innmeldingsavgift og kontingent er fritatt for mva.

Årskontingent betales ved innmelding. Det betales ikke årskontingent ved innmelding i årets siste kvartal. Det kreves normalt ikke medlemskap i Vansjø BBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag. Dette kontrolleres i borettslagets vedtekter.

Etter loven skal styret i borettslaget godkjenne alle nye andelseiere. Vansjø BBL sender melding til styret om hvem som blir ny andelseier. Styret i borettslaget har i h.h. til lov om borettslag en frist på 20 virkedager til å godkjenne ny andelseier.

Det presiseres at forretningsfører ikke har innsyn i borettslagets/boligsameiets styreprotokoller, og at det derfor kan være nyere vedtak i styret som ikke er kjent av Vansjø BBL.

Husdyrhold må som regel alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting. Sjekk borettslagets husordensregler og vedtekter før budgivning.

Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er en juridisk person, må megler undersøke med Vansjø BBL om muligheten for dette.

Vansjø BBL tar forbehold om oppgitt låneinformasjon for borettslagene. Borettslagets generalforsamling eller styre **kan** nylig ha vedtatt beslutninger som vil medføre økte felleskostnader, men hvor en slik beslutning om økning ennå ikke er meldt til eller registrert hos Vansjø Boligbyggelag. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens felleskostnader.

Avklaring av forkjøpsrett:

Vansjø BBL avklarer forkjøpsretten på to måter:

- Fastprisavklaring.
- Forhåndsavklaring

Fastprisavklaring:

- Forkjøpsretten kunngjøres for medlemmene etter at boligen er solgt. Vansjø BBL kunngjør salget for medlemmene på www.vbbl.no
- Etter at **bindende** avtale er inngått sender megler/advokat eller selger (privat salg) melding til Vansjø BBL om at andelen er solgt, og at forkjøpsretten skal avklares på fastpris. Meldingen sendes til post@vbbl.no.
  Skjemaet " Forkjøpsrett" ligger vedlagt, klar for utfylling, og inneholder bl.a.:
  - Dato for budaksept
  - Opplysninger om boligen (adresse, borettslag, andelsnummer)
  - Eiers navn, telefonnummer og nye adresse
  - Opplysninger om kjøper (navn, adresse, telefonnummer, personnummer)
  - Salgssum og overtagelsesdato. Dersom overtagelsesdato senere blir endret, må dette meldes til Vansjø BBL.
  - Overtagelsesdato.
  - Eventuelle spesielle vilkår i kjøpekontrakten
  - Ved privat salg uten megler eller advokat, må kjøpekontrakt vedlegges.

- I forkjøpsrettsperioden er det megler som avtaler visninger for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag.
- **Når boligen er kunngjort til fastpris er din melding om forkjøpsrett forpliktende/bindende**, dvs. at du da plikter å tre inn i allerede inngått avtale mellom kjøper, og selger, hvis ingen med bedre ansiennitet enn deg har meldt seg innen meldefristen/forkjøpsrettsfristen.
- Du må melde din uforpliktende interesse for boligen til Vansjø Boligbyggelag på skjemaet " kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse"
- Opprinnelig kjøper behøver ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet bli beregnet fra dato for aksept av bud. Innmelding og årskontingent må betales snarest mulig.
- Vansjø BBL sender melding til megler når forkjøpsretten er avklart, med informasjon om andelen har blitt tatt på forkjøpsrett eller ikke.
- Megler har ansvar for å informere kjøper i h.h.t kjøpekontrakten om utfallet av avklaringen.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, gir Vansjø BBL melding om dette til megler, som igjen tar kontakt med ny kjøper for å undertegne avtale om å tre inn i opprinnelig kjøpers kontrakt

Forhåndsavklaring:

- Selger kan velge om forkjøpsretten skal kunngjøres for medlemmene før boligen er solgt.
- Ved slik forhåndsavklaring betaler kjøper et gebyr – 5R + mva for tiden kr.7.643,-. Det må sendes melding til Vansjø BBL om at andelen skal selges, og at forkjøpsretten skal avklares på forhånd.
- Meldingen skal inneholde:
  - Opplysninger om boligen (adresse, borettslag og andelsnummer),
  - eiers navn og telefonnummer,
  - Prisantydning på boligen
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd, og at det er kjøper som skal betale gebyret for forhåndsavklaringen.

- Du som interessent må melde din uforpliktende interesse for boligen til Vansjø BBL på skjemaet ” kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse”
- Etter at bindende avtale er inngått sender megler/advokat eller selger (privat salg) melding til Vansjø BBL om at andelen er solgt på skjemaet” Salgsmelding – Avklaring av forkjøpsrett/Søknad om godkjenning av ny andelseier ”
- Deretter avklares forkjøpsretten ved at Vansjø Boligbyggelag henvender seg til de medlemmer som har meldt sin interesse for bruk av forkjøpsrett. Ved en slik henvendelse må du raskt, **og med bindende virkning**, ta stilling til om din forkjøpsrett skal gjøres gjeldende.
- Megler mottar så melding fra Vansjø BBL om den berettigede som har benyttet seg av forkjøpsretten.
- Vansjø Boligbyggelag sender faktura til kjøper på gebyret for forhåndsavklaringen,
- Dersom ingen har meldt sin forkjøpsrett innen fristen, vil boligen bli solgt til det bud selger er villig til å akseptere, uavhengig av kjøpers ansiennitet i borettslaget og boligbyggelaget.
- Har du ikke meldt forkjøpsrett innen denne fristen, har du fraskrevet deg forkjøpsretten, og du må da konkurrere om leiligheten på lik linje med andre budgivere.
- Dersom boligen ikke er solgt innen 3 måneder må forkjøpsretten utlyses på nytt, og nye frister løper. Det tas ikke gebyr ved annen gangs utlysning av forkjøpsrett.

Generell orientering om forkjøpsrett

- Medlemskap i Vansjø BBL gir deg forkjøpsrett ved kjøp av borettslagsboliger i tilknyttede borettslag. Denne forkjøpsretten er lovhjelmet og vedtektsbestemt). Jo lenger du har vært medlem, desto bedre mulighet har du til å kunne få en bolig på forkjøpsrett. Det er ansienniteten (hvor lenge du har vært medlem i Vansjø BBL) som avgjør, dersom det er flere medlemmer som er interessert i samme bolig.

- Best forkjøpsrett har andelseiere i samme borettslag hvor boligen er til salgs. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsrett, blir siste sammenhengende botid i borettslaget avgjørende. Deretter kommer de andre medlemmene i Vansjø BBL.

- Dersom forkjøpsberettigede skal overta medlemskapet fra tilhørende slekt i opp – eller nedadstigende linje, må overføring av medlemsnummeret være foretatt skriftlig innen fristen for å melde sin bruk av forkjøpsrett. Det vises for øvrig til dokumentet ”medlemsrettigheter og plikter” og som megler har fått oversendt i forbindelse med hans forespørsel om megleropplysninger for andelen.

- Medlemmer i Vansjø BBL som ønsker å benytte seg av sin forkjøpsrett, må gi skriftlig melding til Vansjø BBL innenfor fristen som er oppgitt på www.vbbl.no .
  Melding gis på eget skjema – ”Kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse”, og som han hentes her. Du kan også bestille skjemaet ved å ringe Vansjø BBL på 95266200, eller bestille skjemaet på post@vbbl.no. Din finansiering må oppgis.

- Alle forkjøpsberettigede kan på forespørsel få vite sin plassering i ansiennitetsrekken.

- For kjøper som ikke er medlem av Vansjø Boligbyggelag regnes innmeldingstidspunktet og ansiennitet fra det tidspunkt budet er akseptert. Dersom det ikke har foregått en budgivningsprosess, og kjøper ikke er medlem, regnes ansienniteten fra tidspunktet for kontraktsinngåelsen. Hvis kjøper ikke er medlem i Vansjø BBL før aksept av bud, forplikter kjøper å melde seg inn i boligbyggelaget.

FORKJØPSRETT ER EN RETTIGHET DU HAR SOM MEDLEM I VANSJØ BBL. PASS DERFOR GODT PÅ MEDLEMSKAPET DITT OG BETAL KONTINGENTEN. HUSK Å MELDE FLYTTING !

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.

OM BRUK AV BIL I BOLIGOMRÅDENE I ÅVANGEN B/L

Borettslagets område er utbygget etter prinsippet om størst mulig trafikkseparering med gradering av de interne veier. Garasjer og biloppstillingsplasser er i hovedsak anlagt i boligområdendes ytterkanter.

Alle boligene kan imidlertid nås med bil (på såkalte "kjørbare gangveier") men de interne veier er ikke forutsatt brukt til alminnelig ferdsel.
Det er kun ved det man kan karakterisere som NØDVENDIG KJØRING at man skal bringe bil til bolig.
Med nødvendig kjøring menes for eksempel flyttetransport, sykekjøring, kjøring i forbindelse med renovasjon og vedlikehold og annen transport som krever av-/pålessing eller av-/påstigning ved boligen.

Hensetting av biler ***utenom*** de plasser som er opparbeidet og merket for slikt, ***er ikke tillatt.***

Hensikten med dette er å oppnå et så bilfritt og derved trafikkvennlig indre boligområde som mulig.
I borettslagenes ordensregler – som for øvrig er å anse som en del av husleieavtalen mellom borettslaget og den enkelte borettshaver – er forannevnte regler for bilbruk inntatt. Der er det bl.a. anført at borettslaget kan fjerne ulovlig parkerte biler for eierens regning og risiko.

På tross av dette er borettslagene ofte plaget med at reglene ikke overholdes. Det er ikke ukjent fenomen at det syndes på dette feltet. Dette medfører da økt trafikkfare og skaper også praktiske problemer (tenk for eksempel på hvis utrykningskjøretøy blir forhindret av ulovlig parkerte biler!!!! Tenk om det var til deg, sykebil eler brannbil ble hindret å komme!!!!!) Dessuten er unødvendig bilbruk i området en negativ miljøfaktor generelt sett.

Saker knyttet til overtredelser av disse regler har "til alle tider" vært hyppige og vanskelige saker å behandle for styrene.

I håp om ett skritt i riktig retning kan det nå opplyses at borettslagene i fellesskap har inngått en

AVTALE MED VAKTSERVICE AS

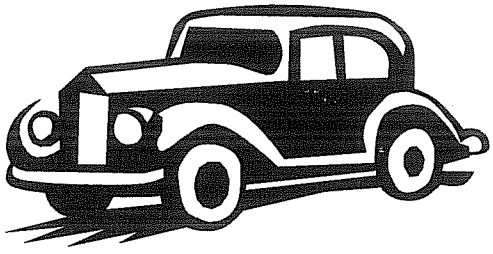
som kort fortalt går ut på at selskapet er gitt en generell fullmakt til å håndheve bestemmelsene på dette området.

Selskapet vil foreta befaringer i områdene til forskjellige tider og har borettslagenes fullmakt til å kunne foreta bøtelegging av ulovlig parkerte biler for bileieres regning og risiko.

Det er blitt/vil bli foretatt skikkelig informasjon om dette ved skilting, ved innkjøringene til områdene.

Dette til borettshavernes orientering. Det henstilles til beboerne om også å gjøre sine besøkende oppmerksom på reglene.

Vi både håper og tror på andelseiernes forståelse for dette tiltak og ser frem til en mindre problemfylt framtid hva angår bilen i boligområdet!



Med vennlig hilsen

Styret

Vedtekter for

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr. 995 981 378

- Vedtatt på stiftelsesmøte den 1. juni 2010.
- Revidert på generalforsamlingen 15.06.2011
- Revidert på generalforsamlingen 14.05.2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

VANSJØ BOLIGBYGGELAG er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag og boligsameier, og å forvalte boliger for andelseierne.

I tillegg har boligbyggelaget til formål å:

- framforhandle fordeler på vegne av andelseierne
- forestå oppføring og forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
- eie boliger som skal leies ut, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar.
- drive virksomhet av betydning for andelseierne i boligbyggelaget, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar
- foreta forvaltning og investering av boligbyggelagets kapital
- drive eiendomsmegling
- drive regnskapsførsel for selskaper og foreninger

1-2 Forretningskontor

Boligbyggelaget har forretningskontor i Moss kommune

Boligbyggelaget er medlem i A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 350,-.

(2) Andelseierne har ikke personlig ansvar for boligbyggelagets forpliktelser.

(3) Boligbyggelaget skal alltid være åpent for nye andelseiere. Alle andeler gir like rettigheter og plikter så framt ikke annet følger av loven. Søknad om å bli andelseier skal være skriftlig.

(4) Styret kan nekte søkeren å bli andelseier når det foreligger saklig grunn til det. Avslår styret en søknad om å bli andelseier, skal søkeren underrettes om grunnen til avslaget og at han kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling.

(5) Med de unntak som følger av punkt 2-1 (6) kan hver andelseier bare eie en andel i boligbyggelaget. Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag må samtlige sameiere eie en andel i boligbyggelaget.

(6) Juridiske personer kan være andelseiere i boligbyggelaget. Juridiske personer må eie minst like mange andeler i boligbyggelaget som de eier andeler i tilknyttede borettslag.

(7) Andelseierne skal betale årskontingent. Årskontingenten fastsettes av generalforsamlingen.

(8) Fra 1.januar 2014 kan det tegnes juniormedlemskap for personer under 18 år. Andel som juniormedlem tegnes ved betaling av andelskapital. Juniormedlem betaler ikke medlemskontingent før det året medlemmet fyller 18 år, og da for hele kalenderåret. Juniormedlemskap kan ikke overføres før medlemmet har fylt 18 år. For øvrig har juniormedlemmet samme rettigheter som for øvrige andelseiere.

2-2 Overføring av andel
(1) En andel kan ikke overføres til andre uten boligbyggelagets samtykke.

(2) Samtykke kreves ikke når en andel er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving, til søsken eller til noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(3) Samtykke kreves heller ikke dersom andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(4) Har en andelseier også andel i et borettslag tilknyttet boligbyggelaget, kan andelen i boligbyggelaget bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

(5) Ved eierskifte skal den nye andelseieren straks sende melding til boligbyggelaget, selv om samtykke ikke er nødvendig.

(6) Hvilke rettigheter som følger andelen ved overføring, herunder ansiennitet, framgår av regler fastsatt av boligbyggelagets generalforsamling og eventuelle utfyllende regler fastsatt av styret.

2-3 Utmelding – utelukking
(1) En andelseier kan melde seg ut av boligbyggelaget. Dette gjelder ikke andelseier som har bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget. Utmelding skal skje skriftlig.

(2) Styret kan vedta å utelukke en andelseier etter reglene i boligbyggelagslovens § 4-5.

(3) Andelseier som melder seg ut av boligbyggelaget eller blir utelukket, har ikke krav på å få tilbake andelsbeløpet eller årskontingenten.

2-4 Tildeling av boliger
(1) Boligbyggelaget foretar tildeling av nye boliger på bakgrunn av de regler generalforsamlingen har fastsatt om ansiennitet. Når boligbyggelaget peker ut medlem som skal gjøre forkjøpsrett gjeldende til andel eller bolig eller på annen måte fordeler boliger, skjer dette på grunnlag av den ansiennitet de andelseiere har som er interessert i vedkommende bolig.

(2) Andelseier som bor i bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget, må ved overtakelse av ny eller brukt bolig overlate sin tidligere bolig til den andelseieren vedkommende borettslag eller boligbyggelag utpeker.

2-5 Felles ansiennitet
(1) Andelseierne i de boligbyggelag som til enhver tid er med i ordningen med felles ansiennitet får i konkurranse med andelseiere i Vansjø Boligbyggelag ikke regnet ansiennitet lenger tilbake enn 01.01.2003.

(2) Andelseiere med ansiennitet i Vansjø Boligbyggelag fra før 01.01.2003 beholder sin ansiennitet i Vansjø Boligbyggelag og får rett til å benytte sin ansiennitet i de boligbyggelagene som er med i ordningen med felles ansiennitet regnet fra 01.01.2003. Andelseiere som melder seg inn etter 01.01.2003 får felles ansiennitet regnet fra innmeldingsdato.

3. Styret og dets vedtak

3-1 Styret
(1) Boligbyggelaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 6 – 12 andre medlemmer med 4 – 7 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Flertallet av de ansatte kan kreve at ett av styremedlemmene, samt ett av varamedlemmene skal velges av og blant de ansatte. Dersom boligbyggelaget har mer enn 30 ansatte kan de ansatte også kreve å få velge en observatør med varamedlem til styret.

3-2 Styrets oppgaver
(1)Forvaltningen av boligbyggelaget hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal også føre tilsyn med den daglige ledelse og boligbyggelagets virksomhet for øvrig og ellers utføre de oppgaver som følger av lov, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

3-3 Styrets vedtak
(1) Styret skal behandle saker i møte med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som kan behandles uten møte. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve møtebehandling. Årsregnskap og årsmelding skal behandles i møte.

(2) Styret kan treffe beslutning når mer enn en halvpart av medlemmene er til stede eller deltar i saksbehandlingen. For at styret skal kunne treffe en beslutning, kreves det flertall blant de fremmøtte, likevel slik at mer enn en tredjepart av samtlige styremedlemmer må stemme for beslutningen.

3-4 Representasjon og fullmakt
(1) Styret kan gi styremedlemmer, daglig leder eller navngitte ansatte rett til å tegne firmaet.

4. Generalforsamlingen

4-1 Myndighet
(1) Den øverste myndigheten i boligbyggelaget utøves av generalforsamlingen.

4-2 Tidspunkt for generalforsamlingen
(1) Ordinær generalforsamling holdes hvert år før 1 juli.

(2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tjuedel av andelseierne krever det skriftlig og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er framsatt.

4-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles av styret.

(2) Innkalling til generalforsamling skjer ved skriftlig innkalling til de delegerte. Innkallingen må være kommet fram senest en uke før generalforsamlingen. I innkallingen skal de saker som skal behandles være klart angitt.

(3) En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt til styret innen 1. april.

4-4 Delegerte
(1) Andelseierne skal være representert på generalforsamlingen ved delegerte.

(2) De delegerte velges av og blant andelseierne etter følgende regler:
- Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver fylte 50. andelseiere, dog minst en.

- Øvrige andelseiere velger en delegert for hver fylte 50. andelseiere regnet etter tallet på andelseiere ved siste årsskifte. Boligbyggelagets styre innkaller disse andelseierne til møte hvor valget av delegerte blir foretatt. Innkalling skjer ved kunngjøring i minst en avis med et varsel på minst 1 uke.

Valg av delegerte holdes før ordinær generalforsamling og gjelder til neste valg.

4-5 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding og årsregnskap
- Valg av leder, medlemmer og varamedlemmer til styret
- Valg av valgkomite som skal ha 5 medlemmer med 3 varamedlemmer hvorav styret oppnevner ett medlem med varamedlem. Medlemmer og varamedlemmer til valgkomiteen skal velges både blant medlemmer som bor i tilknyttede borettslag og de øvrige medlemmene i boligbyggelaget
- Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
- Eventuelt valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

(2) Ekstraordinær generalforsamling

På ekstraordinær generalforsamling behandles de sakene som er nevnt i innkallingen.

4-6 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen velger møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll for generalforsamlingen. Vedtak på generalforsamlingen skal tas inn i protokollen sammen med opplysninger om stemmetall. Liste over de som har møtt skal legges ved protokollen.

4-7 Stemmerett og avstemning

(1) Hver delegert har en stemme på generalforsamlingen. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene krever alle vedtak mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett. De delegerte kan ikke møte med fullmektig.

(2) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet ved valg avgjøres ved loddtrekning.

5. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

5-1 Inhabilitet

(1) Ingen kan selv eller ved fullmektig, som fullmektig eller som delegert delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor boligbyggelaget, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom andelseieren, fullmektigen eller den delegerte har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot boligbyggelagets.

(2) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

5-2 Taushetsplikt
(1) Tillitsvalgte, ansatte og daglig leder i boligbyggelaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

5-3 Mindretallsvern
(1) Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

(2) Styret og andre som etter boligbyggelagslovens §§ 6-27 til 6-29 representerer boligbyggelaget, må ikke foreta noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

6. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

6-1 Vedtektsendringer
Generalforsamlingen kan vedta å endre vedtektene med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

6-2 Forholdet til boligbyggelagsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om boligbyggelag av 06.06.2003 nr 38.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 2025

Åvangen Borettslag

orgnr: **948 383 624**

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

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

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

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

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

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

Saksliste:

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

2. Saker til behandling

2.1 Valg av ny revisor

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

Kontaktinformasjon

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

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

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

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

STEMMESEDDEL

Ekstraordinær generalforsamling Åvangen Borettslag

Avholdes i perioden:

- Fra: 3/12 – 2025 kl: 18:00

- Til: 4/12 – 2025 kl: 18:00

ANDELSEIERS NAVN OG ADRESSE (Fylles ut med blokkbokstaver):

NAVN: _____

ADRESSE: _____

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

1. Konstituering

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

1.2 Valg av møteleder

Forslag: Vansjø BBLs representant Beate Kildahl

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

1.3 Valg av referent

Forslag: Vansjø BBLs representant Beate Kildahl

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

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Forslag: Ted Andre Gjerde

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

(SNU ARKET FOR SIGNERING)

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag: Innkallingen godkjennes

☐ Jeg stemmer **for** at innkallingen godkjennes

☐ Jeg stemmer **imot** at innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag: Sakslisten godkjennes

☐ Jeg stemmer **for** at sakslisten godkjennes

☐ Jeg stemmer **imot** at sakslisten godkjennes

2. Saker til behandling

2.1 Valg av ny revisor

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

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

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

☐ Jeg stemmer **for** forslaget

☐ Jeg stemmer **imot** forslaget

SIGNATUR: _____

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

VENNLIGST FYLL ALL INN ETTERSPURT INFORMASJON

SALGSMELDING forhåndsvarsel

Avklart intern forkjøpsrett/Søknad godkjenning av ny andelseier

Vi viser til tidligere korrespondanse vedr. leilighet:

Andel nr: _____ i _____ B/L

Tilknyttet adresse: _____

Andelseiers (selgers) navn:

Har den_____ akseptert kjøpesum stort kr _____

uten forbehold, med overtagelse den _____.

Kjøpers navn:

_____**Eierbrøk:**_____

Gateadresse:

_____

Postnr. /poststed:_____ **Født:**_____

Telefon:_____Epost: _____

Kjøpers medeiers navn:

_____**Eierbrøk**:_____

Født:_____ ____Telefon:_____Epost: _____

Sett x i det alternativet som gjelder (MÅ FYLLES UT):

Kjøper har lagt inn bud før forkjøpfristens utløp ☐

Kjøper har ikke lagt inn bud før forkjøpfristens utløp ☐

Vi ber om at forkjøpsretten avklares/det søkes godkjenning på ny(e) andelseier(e). Vi imøteser Deres snarlige tilbakemelding!

(avklaring skjer innen 5 virkedager etter mottatt salgsmelding)

Selgers nye adresse vil være: _____

Med vennlig hilsen (meglerforetak – kontaktperson – epost – telefon)

_____

Medlemmenes rettigheter og plikter
i
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr.995 981 378

Fastsatt ved stiftelsen av laget 01.06.2010

1. Hvem kan bli medlem i boligbyggelaget?

I disse reglene brukes betegnelsen medlem om de som er andelseiere i boligbyggelaget. Medlemskap brukes som betegnelse på andel i boligbyggelaget.

1.1. Boligbyggelaget er alltid åpent for nye medlemmer. Søknad om å bli medlem skal være skriftlig. Søknad kan avslås når det er saklig grunn til det.

1.2. Fysiske personer, uansett alder, kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Ingen fysisk person kan ha mer enn ett medlemskap i boligbyggelaget.

1.3. Juridiske personer (bedrifter, organisasjoner m.v.) kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Juridiske personer må ha minst like mange medlemskap som de eier andeler i tilknyttede borettslag. Boligbyggelaget avgjør i hvilken grad juridiske personer kan eie medlemskap som ikke er knyttet til andel i et tilknyttet borettslag. Ved innmelding kreves det at organisasjonsnummer oppgis.

1.4. Andelsbeløpet og eventuell årskontingent for innmeldingsåret må være innbetalt før søknad om å bli medlem blir behandlet. Det betales ikke årskontingent ved innmelding i årets siste kvartal. Ved avslag betales andelsbeløpet og årskontingenten tilbake.

1.5. Ingen kan eie et medlemskap sammen. Har flere ervervet et medlemskap ved arv, kan rettigheter ikke utøves før boligbyggelaget har fått beskjed om hvem som skal stå som medlem og medlemskapet er overført etter disse reglene.

Denne bestemmelsen gjelder ikke for medlemskap ervervet i fellesskap før lov om boligbygelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft.

1.6. Når medlemskap er innført i andelseierboken, skal boligbyggelaget gi medlemmet melding om dette. Meldingen skal være datert og opplyse om det som er innført om medlemmet.

Medlemmene plikter å gi boligbyggelaget melding om adresseendringer.

1.7. Ved sameie i andel i et tilknyttet borettslag må samtlige sameiere være medlemmer i boligbyggelaget. For andel ervervet før lov om boligbyggelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft gjelder ikke dette vilkåret.

2. Overføring av medlemskap

2.1. Et medlemskap i boligbyggelaget kan ikke overføres uten boligbyggelagets samtykke.

2.2. Samtykke kreves ikke når et medlemskap overdras til:
- medlemmets ektefelle
- medlemmets eller ektefellens slektning i rett- opp eller nedstigende linje
- medlemmets eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving
- medlemmets eller ektefellens søsken
- noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Samtykke kreves heller ikke dersom medlemskapet går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar medlemskapet etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.

2.3. Eier medlemmet også en andel i et tilknyttet borettslag, kan medlemskapet bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

Dersom flere eier andelen i borettslaget sammen er kun ett av sameiernes medlemskap knyttet til andelen i borettslaget på denne måten. Medlemskapet med lengst ansiennitet regnes som knyttet opp til andelen hvis det ikke godtgjøres at andelen i borettslaget ble ervervet uten bruk av dette medlemskapet. Ved overføring av medlemskap som ikke er knyttet til andelen i borettslaget må den som overfører sitt medlemskap tegne nytt medlemskap i boligbyggelaget.

2.4. Et medlem som får overført til seg et annet medlemskap i boligbyggelaget med lengre ansiennitet enn den ansiennitet medlemmet selv har, kan uten samtidig overdragelse av den bolig medlemskapet i boligbyggelaget er knyttet til, overdra det medlemskapet som har kortest ansiennitet etter reglene i pkt.2.2. Det nye medlemskapet knyttes til andelen i borettslaget.

2.5. Når et medlemskap ønskes overført, skal det straks sendes skriftlig melding til boligbyggelaget. Melding skal sendes selv om samtykke til overføringen av medlemskapet ikke er nødvendig.

2.6. Overføringen av medlemskapet får virkning fra det tidspunktet melding om overføring er kommet fram til boligbyggelaget.

3. Utmelding og utelukking

3.1 Et medlem kan uten forhåndsvarsel skriftlig melde seg ut av boligbyggelaget.

3.2 Boligbyggelaget kan utelukke et medlem som har handlet til skade for laget, eller som ikke lenger fyller vilkår i vedtektene for å være medlem. Vedtak om utelukking skal fattes av boligbyggelagets styre og medlemmet skal få skriftlig melding med opplysning om utelukkingen og om at han innen tretti dager etter at han mottok meldingen kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling i laget.

3.3 Et medlem som også er andelseier i et tilknyttet borettslag, kan ikke melde seg ut eller bli utelukket fra laget.

3.4 Et medlem som melder seg ut eller blir utelukket fra laget får ikke tilbake innbetalt andelsbeløp eller årskontingent.

3.5 Ved utmelding eller utelukking bortfaller opparbeidet ansiennitet og
den kan ikke påberopes ved gjeninnmelding i boligbyggelaget.

3.6 For medlemmer med mer enn ett års kontingentrestanse, kan utsendelse
av medlemsbladet stanses.

3.7 Medlemmer med mer enn tre års kontingentrestanse anses ikke lenger
å oppfylle vilkårene for medlemskap. Den opparbeidede ansienniteten bortfaller og medlemmene kan utelukkes fra boligbyggelaget.

Medlemmer som har mindre enn tre års kontingentrestanse kan betale restansen og beholde sin ansiennitet.

4 Regler om ansiennitetsberegning

4.1 Ansiennitet regnes fra den dato boligbyggelaget mottar betaling for medlemskapet.

4.2 Den som får et medlemskap overført til seg kan ikke få ansiennitet lengre tilbake enn til sin egen fødselsdato.

4.3 Ansiennitet bortfaller ikke ved boligbyggelagets tildeling av ny bolig eller ved kjøp av bolig i annenhåndsmarkedet (bruktbolig).

4.4 Ansiennitet bortfaller når en andel i et tilknyttet borettslag overføres etter bestemmelsen i borettslagsloven § 4-12 uten at medlemskapet i boligbyggelaget samtidig overføres.

Når ansiennitet bortfaller etter første ledd, skal det fastsettes en ny ansiennitetsdato for medlemmet. Ny ansiennitet opparbeides fra og med den nye ansiennitetsdato.

4.5 Dersom to eller flere medlemmer ved tildeling av ny bolig eller ved kjøp av brukt bolig har ansiennitet fra samme dato, avgjøres ansiennitetsrekkefølgen dem i mellom ved loddtrekning.

5 Regler for årskontingent

5.1 Medlemmene betaler årskontingent som fastsettes av generalforsamlingen. For nye medlemmer forfaller kontingenten til betaling ved innmelding.

5.2 For medlemskap som blir tegnet i løpet av årets siste kvartal, kreves det ikke inn kontingent for vedkommende kalenderår.

5.3 Årskontingenten kreves normalt inn i løpet av 1. kvartal.

5.4 Årskontingenten for boende medlemmer betales av borettslaget. Som boende medlem regnes etter disse regler den som pr 01.01 i kalenderåret er andelseier i tilknyttet borettslag.

Når flere medlemmer i boligbyggelaget eier en borettslagsandel sammen, skal borettslaget betale årskontingent for det medlemskap som er knyttet til andelen i borettslaget. Årskontingenten for de øvrige medlemskap faktureres disse medlemmene direkte.

5.5 Juridiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget betaler kontingent etter de samme regler som fysiske personer. For juridiske personer som har flere medlemskap, skal det betales en årskontingent pr medlemskap.

5.6 Et medlem som i løpet av et kalenderår endrer status fra boende til ikke-boende, betaler først kontingent som ikke-boende medlem fra påfølgende kalenderår.

5.7 Et medlem som i løpet av et kalenderår flytter inn i bolig i borettslag under
oppføring, betaler kontingent som boende fra påfølgende kalenderår.

6 Tildeling og salg av nye boliger

6.1 Nye boligprosjekter skal kunngjøres for medlemmene. Det skal angis en frist for medlemmene til å melde sin interesse for tildeling av bolig i vedkommende prosjekt.

6.2 Boligene fordeles basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmet må være a jour med kontingentbetalingen ved tildelingen, jfr. pkt.5.

6.3 Ved tildeling av mer enn en bolig til samme juridiske medlem i et prosjekt, fordeler boligbyggelaget disse som et representativt utvalg.

6.4 Etter tildeling kan boligbyggelaget selge ikke tildelte boliger uavhengig av ansiennitet.

6.5 Boligbyggelaget kan fravike reglene i kapittel 6 ved inngåelse av avtaler med grunneiere, utbyggere/samarbeidspartnere og offentlige myndigheter om nye prosjekter.

6.6 Fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget, kan bare eie en bolig i tilknyttede borettslag. Dette gjelder også ved erverv av brukte boliger. Dette er likevel ikke til hinder for at man kan erverve bolig i et tilknyttet borettslag før man har solgt den bolig man allerede fra før måtte ha i et tilknyttet borettslag. Boligbyggelaget kan i slike tilfeller kreve at det blir inngitt salgsoppdrag for den ene av boligene innen seks måneder etter overtagelse av den bolig som ble ervervet sist. Hvis det kan være forbundet med tap eller annen ulempe å måtte selge den bolig som ikke er tenkt brukt som framtidig bolig for medlemmet, kan boligbyggelaget dispensere fra denne regelen.

7 Forkjøpsrett ved salg av brukte boliger

7.1 Dersom en andel (bolig) i et borettslag skifter eier, kan forkjøpsberettigede medlemmer gjøre forkjøpsrett gjeldende i overensstemmelse med borettslagets vedtekter.

7.2 Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til andelseierens:
- ektefelle
- andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- og nedstigende linje
- andelseierens eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving
- andelseierens eller ektefellens søsken
- noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

7.3 Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

7.4 Når boligbyggelaget har fått skriftlig melding om at en andel har skiftet eier eller at en andel ønskes solgt, kunngjør boligbyggelaget andelen for de forkjøpsberettigede.

7.5 Et medlem som ønsker å benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til boligbyggelaget innen meldefristen, som skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Medlemmer som melder sin interesse for å benytte forkjøpsretten etter at denne fristen er gått ut, kan ikke kreve å ta boligen på forkjøpsrett.

7.6 Boligbyggelaget gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av borettslaget innen de frister som følger av § 4-15 i lov om borettslag.

7.7 Dersom det er flere forkjøpsberettigede, enten andelseiere i borettslaget eller medlemmer i boligbyggelaget som ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, vil rekkefølgen mellom disse avgjøres av reglene i borettslagets vedtekter samt reglene om ansiennitet fastsatt av boligbyggelaget.

7.8 Den som ønsker å nytte forkjøpsrett må bli medlem innen utløpet av meldefristen.

7.9 Den budgiver som får sitt bud akseptert vil få ansiennitet beregnet fra den dag budet ble akseptert. Vedkommende behøver ikke melde fra om at forkjøpsrett ønskes benyttet.

Sist oppdatert: 18.02.19

UTLYSNING FORKJØPSRETT

Dette skjema skal benyttes ved utlysning av forkjøpsrett i VANSJØ BBL (huk av for type avklaring)

Fastprisavklaring: _____ Oppgi kjøpesum kr _____

Forhåndsavklaring: _____ Oppgi prisantydning kr _____

Dato for bud-aksept: _____

Andelens adresse: _____Andelsnr: _____

Borettslagets navn: _____

Andelseiers navn: _____

Andelseiers epost: _____

Om salget forestås av andre (verge/bobestyrer e.l.) enn andelseier selv, vennligst oppgi flg:

Navn: _____

Adresse: _____Postnr/poststed: _____

Epost: _____Telefon:_____

OM KJØPER(E):
Kjøpers navn: _____Eierbrøk:_____

Adresse_____Postnr/poststed: _____

Epost: _____Telefon:_____

FØDSELS (- OG PERSONNUMMER): _____

Kjøpers medeiers navn: _____Eierbrøk:_____

Adresse: _____Postnr/poststed:_____

Epost: _____Telefon:_____

Medeiers FØDSELS (- OG PERSONNUMMER): _____

OVERTAGELSESDATO: _____
Søknad om godkjenning av ny andelseier utstedes automatisk etter avklaring av forkjøpsrett.
Meglers navn/adresse/postadresse/tlf: **Meglers referanse: _____**

FELLESVISNING FINNER STED DEN: _____/ _____ 20_____ kl: _____:_____

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) Styrelederverv et 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.

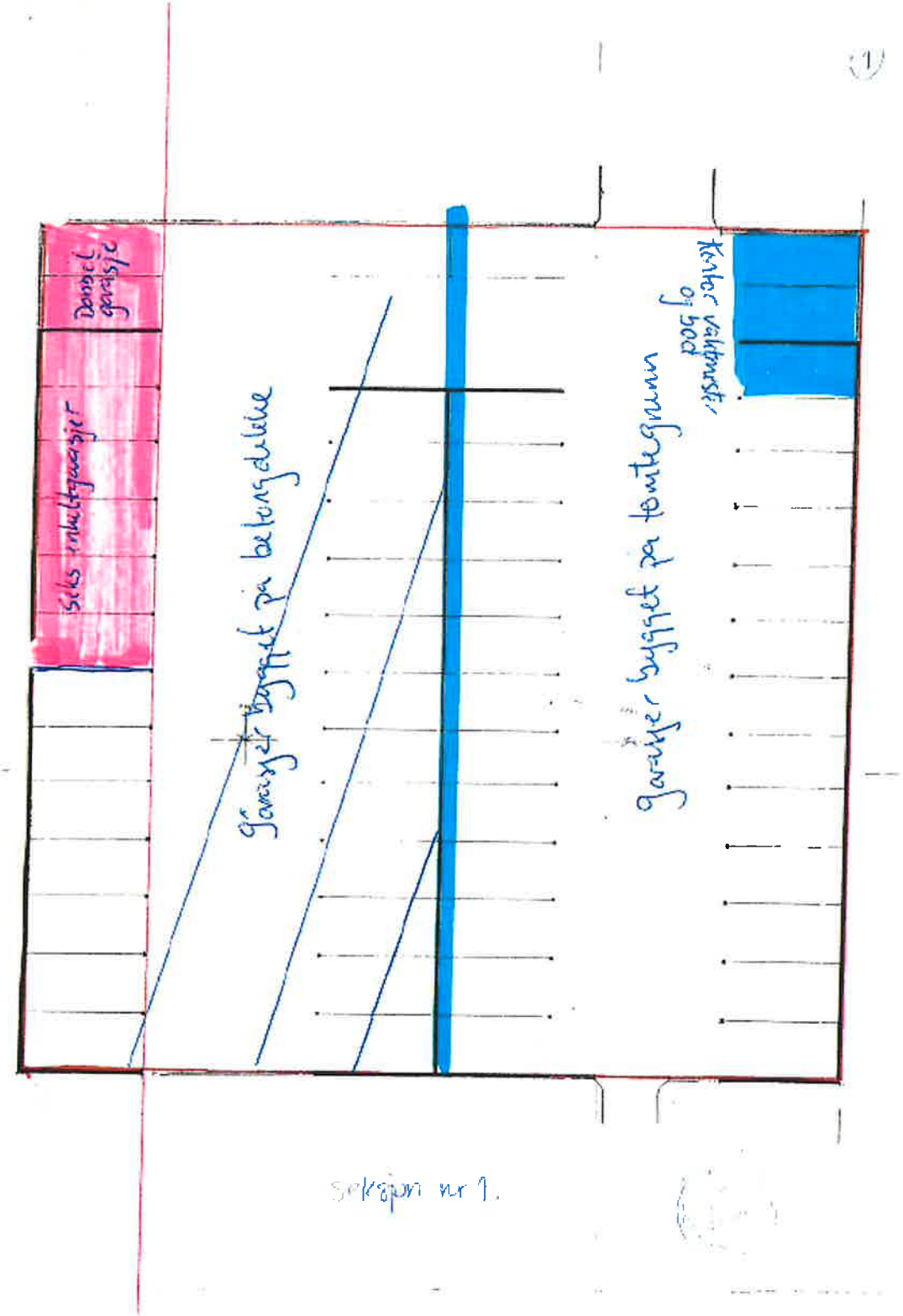
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene.

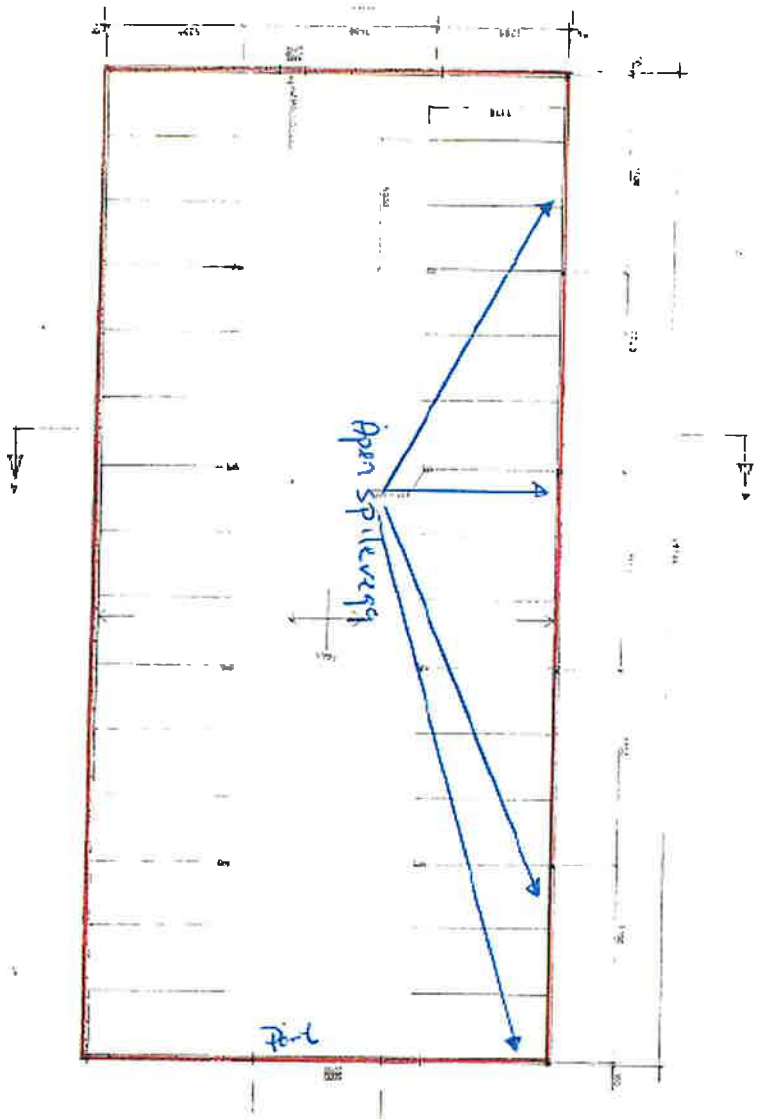
10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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



Vedtekter Åvangen borettslag

Org nr 948 383 624 tilknyttet Vansjø boligbyggelag

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

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

1. Innledende bestemmelser 1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Borettslaget er tilknyttet Vansjø boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4.2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

3. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. **Parkering indre områder**

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

9. **Egenandel ved forsikringsskader.**

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
   - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
   - andelseieren er en juridisk person
   - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
   - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp – eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, kjøkkenvifte til ventilasjonsanlegg av type Villavent, ledninger med tilbehør, varmekabler, El-bil lader, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

3. Andelseier er selv ansvarlig for beising av egen bolig. Styret beslutter med hvilke intervaller beisingen skal gjennomføres. Styret sørger for beis og nødvendig materiale. Dersom beising ikke er foretatt innen gjeldende sesong, vil arbeidet bli satt bort for andelseiers regning.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, ventilasjonsmotor til ventilasjonsanlegget montert på loftet, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
a. Godkjenning av årsberetning fra styret
b. Godkjenning av årsregnskap
c. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
d. Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
e. Eventuelt valg av revisor
f. Fastsetting av godtgjørelse til styret
g. Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

1 = Blir pleu
Garasje
Garasje
Garasje
Lekeplass
Lekeplass
Lekeplass
Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

i

Åvangen Borettslag

Torsdag 28.05.2026

Klokken: 17:30

Sted: Varnaveien 34, 1523 Moss, Vbbl sine lokaler

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinær generalforsamling i Åvangen Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Styrets årsmelding 2025

3 Årsoppgjøret for 2025

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5 Orienteringssak fra styret

6 Valg

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

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5. Orienteringssak fra styret

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar saken til orientering.

6. Valg

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

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem -suppleringsvalg for 1 år.

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

6.3 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

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

6.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

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

Moss, 18.05.2026 - Åvangen Borettslag

Årsmelding 2025



z

ÅRSBERETNING FOR VIRKSOMHETEN ÅVANGEN BORETTSLAG STYRETS – 2025

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

Åvangen borettslag ligger i Moss kommune.

Borettslagets styre har i perioden bestått av:

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

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

Valgperioden har gått ut for følgende:

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

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

Borettslagets vararepresentanter består av 3 menn og 2 kvinner

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

z

Innledning

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

Styret har gjennomført styremøtene fysisk i vaktmesterbua..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om styrehonorar tildeles fordeles dette innad i styret.

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

z

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

Vedlikehold i år 2025

1. Ettarbeid asfalt

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

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

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

2. Heising verandaer Spolen 9-13

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

3. Utbedring av Skyttelen 37 (Utglidning)

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

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

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

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

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

Arbeidet er utført av Winge Graveservice AS

z

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

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

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

Arbeidet som er utført Åvangen Garasjesameie:

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

Åvangen Garasjesameie, betongrehablitering / nødvendig vedlikehold

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

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

I 2023 ble Åvangen Garasjesameie etablert.

Årsak til kommende vedlikehold:

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

Arbeid som skal utføres (rekkefølge ikke satt):

Jekke opp tregarasjer

Slisse inne i tregarasjer

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

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

Der/om det er mulig vil armering bli sveiset.

z

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

Riss og sprekker i innvendig tak på tettes

Prosjektledelse

Tekn sjef Vbbl, Lars Christian Knudsen

Entreprenør

Repcon AS

Prosjektkostnad pr 26.03.2025:

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

Husleiekonskvens følger siste side.

Oppstartsdato:

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

Møteavvikling under vedlikeholdsarbeidet:

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

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

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

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

5. Mønebånd rekke Spolen 15-23

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

Arbeidet ble utført av Helgesen og Sønn AS

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

z

Daglig vedlikehod utført 2025

1. **Strøing / brøyting**

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

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

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

2. **Vedlikeholdsplan**

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

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

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

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

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

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

3. **Generelt vedlikehold utført av vaktmester**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kostnader som ikke faller under vedlikehold, med mer

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

Åbrl benytter Vansjø boligbyggelag (VBBL) som forretningsfører.

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

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

Åvangen borettslag er revisjonspliktig. Borettslagets revisor er PWC

Kostnader forretningsfører honorar / Juridisk bistand:

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

2. **Kommunale avgifter**

Åbrl betaler kommunale avgifter ut fra felleskostnader.

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

Kostnadsfordelingen er:

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

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

3. Kramer hjullaster / Containere

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

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

Containere erstatter tidligere lagerbygg/garasje.

Hjul laster, leasing avtale 8 år

Containere, leasing avtale inntil nytt lagerbygg er oppført.

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

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

Avtaler som vurderes:

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

Vedlikehold som er ønskelig neste år (2026):

Nedre garasje anlegg (pågående sak fra 2021)

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

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

Bytte panel på andeler (ved behov)

Herunder:

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

Reparasjon av frittstående boder (ved behov)

Herunder:

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

Skillevegger (ved behov)

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

Åvangen Garasjesameie, betongrehablitering / nødvendig vedlikehold

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

Møteavvikling under vedlikeholdsarbeidet:

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

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

. **Generelt vedlikehold**

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

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

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

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

Høytrykkspyler

Nyanskaffelser som er ønskelig neste år (2026):

Håndverktøy

Diverse el verktøy ved behov

Diverse hageutstyr

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

Ansatte

Det har i 2024 vært totalt 2 ansatte i selskapet.

(Styremedlemmer mottar ikke lønn for styrevervet.)

Vaktmestertjenesten:

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

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

Brøytetjeneste:

Muhammad Mukhtar, Hovedansvar
Mohammed Said Mokhtar

Arbeidsmiljø
Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

For å opprettholde godt arbeidsmiljø er det følgende tiltak iverksatt:

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

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

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr.

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

Økonomi:

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

Moss, 31.12.202
for styret i Åvangen borettslaget:

Randi Marianne Hoel
Styreleder

Sigbjørn Haugland
Styremedlem

Linn Veronica Nilsen
Styremedlem

Trym Hølvold
Styremedlem

Joakim Rønning Larsen
Styremedlem

RESULTATREGNSKAP 2025 Åvangen Borettslag

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

BALANSE 2025 Åvangen Borettslag

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

BALANSE 2025 Åvangen Borettslag

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

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

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

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Disponible midler

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

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

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

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

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

Note 2 - Andre driftsmidler

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

Note 3 - Egenkapital negativ

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

Note 4 - Borettsinnskudd

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

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

.

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

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

Note 6 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Pantegjeld

	8	8 248	65 984

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

Resultat og balanse med noter for Åvangen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åvangen Borettslag

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

Til generalforsamlingen i Åvangen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

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

Sarpsborg, 11. mai 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

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

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

Moss, den _____

_____
(andelseiers underskrift)



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

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Åvangen Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Innkomne saker fra andelseiere

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

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

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

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

6.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Innkomne saker fra andelseiere

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:	Forslag til retningslinjer for oppsett og bruk av trampoline nevnt over vedtas.
Styrets innstilling:	Styret er av den oppfatning at retningslinjer nevnt over vil sørge for at trampoline ikke er til sjenanse for borettslagets beboere.

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

Hei.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen Morten Solberg advokat

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

6. Valg

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

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

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

6.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

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

Moss, 14.05.2025

Åvangen Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding 2024



ÅRSBERETNING FOR VIRKSOMHETEN ÅVANGEN BORETTSLAG STYRETS – 2024

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

Åvangen borettslag ligger i Moss kommune.

Borettslagets styre har i perioden bestått av:

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

Valgperioden har gått ut for følgende:

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

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

Borettslagets vararepresentanter består av 3 menn og 2 kvinner

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

Innledning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikehold i år 2024

1. Asfaltering

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

5.2Asfaltering

Protokolltekst

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

Styrets instilling:

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

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

3. Styret får fullmakt til å refinansiere/låneopptak med

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

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

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

Vedtak

Vedtaket ble enstemmig vedtatt slik som fremkom i styrets innstilling.

Med endringsvedtak på ekstrordinær Generalforsamling 25.10.2025 :

1.1 ASFALTERING I ÅVANGEN BORETTSLAG

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

A)

Utdrag protokoll fra GF. 27.06.2023 vedrørende asfaltering:

Protokolltekst:

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

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

Styrets instilling:

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

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

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

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

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

B)

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

Tilhud 1: Winge graveservice AS/ Graving og

Uteanlegg AS Grunnarbeid (Winge Graveservice

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

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

Tilhud 2: Bøhn Anlegg AS

Grunnarbeid samt asfaltering: Nkr 2 483 894,00

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

Prisene på begge tilbudene farutsetter at arbeidet igangsettes 2023.

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

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

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:

I) Åvangen borettslag gjennomfører grunnarbeidet og asfalteringsarbeidet.

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

VEDTAK:

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

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

Arbeidet ble uført vår/sommer 2024

Etter Ekstraordinær Generalforsamlingsvedtak 26.10.2023 ble arbeidet utført av

Winge graveservice og Graving og Uteanlegg AS

Kostnadsfordeling som vedlegg

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

Følgende etterarbeid skal utføres 2025:

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

2. Spolen 13

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

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

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

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

Følgende arbeid ble utført:

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

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

Arbeidet er utført av Winge Graveservice AS.

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

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

3. Strøing / brøyting

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

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

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

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

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

4. Vedlikeholdsplan

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

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

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

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

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

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

5. Generelt vedlikehold utført av vaktmester

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Søndre garasjeanlegg (Nedre garasjeanlegg)

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

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

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

11. Rutiner i styret

Kostnader som ikke faller under vedlikehold, med mer

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

Åbrl benytter Vansjø boligbyggelag (VBBL) som forretningsfører.

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

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

Åvangen borettslag er revisjonspliktig. Borettslagets revisor er PWC

Kostnader forretningsfører honorar / Juridisk bistand:

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

2. Kommunale avgifter

Åbrl betaler kommunale avgifter ut fra felleskostnader.

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

Kostnadsfordelingen er:

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

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

3. Leasing Izusu D max/ Kramer hjullaster / Containere

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

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

Containere erstatter tidligere lagerbygg/garasje.

Bil, leasing avtale 3 år.

Hjul laster, leasing avtale 8 år

Containere, leasing avtale inntil nytt lagerbygg er oppført.

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

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

Oppsagte avtaler:

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

Avtaler som vurderes:

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

Vedlikehold som er ønskelig neste år (2025):

Nedre garasje anlegg (pågående sak fra 2021)

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

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

Bytte panel på andeler (ved behov)

Herunder:

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

Reparasjon av frittstående boder (ved behov)

Herunder:

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

Skillevegger (ved behov)

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

Åvangen Garasjesameie, betongrehablitering / nødvendig vedlikehold

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

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

I 2023 ble Åvangen Garasjesameie etablert.

Årsak til kommende vedlikehold:

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

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

Arbeid som skal utføres (rekkefølge ikke satt):

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

Prosjektledelse

Tekn sjef Vbbl, Lars Christian Knudsen

Entreprenør

Repcon AS

Prosjektkostnad pr 26.03.2025:

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

Husleiekonskvens følger siste side.

Oppstartsdato:

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

Møteavvikling under vedlikeholdsarbeidet:

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

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

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

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

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

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

Etterarbeid asfalt:

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

Tak/loft:

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

. **Generelt vedlikehold**

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

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

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

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

Vaktmester bil

Nyanskaffelser som er ønskelig neste år (2025):

Håndverktøy

Diverse el verktøy ved behov

Diverse hageutstyr

Høytrykkspyler

Ansatte

Det har i 2024 vært totalt 2 ansatte i selskapet.

(Styremedlemmer mottar ikke lønn for styrevervet.)

Vaktmestertjenesten:

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

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

Brøytetjeneste:

Muhammad Mukhtar, Hovedansvar
Mohammed Said Mokhtar

Arbeidsmiljø
Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

For å opprettholde godt arbeidsmiljø er det følgende tiltak iverksatt:

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

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

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr.

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

Økonomi:

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

Åvangen B/L
TILSLUTTET
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Moss, 31.12.20201
for styret i Åvangen borettslaget:

Randi Marianne Hoel
Styreleder

Sigbjørn Haugland
Styremedlem

Linn Veronica Nilsen
Styremedlem

Amar Riaz
Styremedlem

Elisabeth Rist-Christensen
Styremedlem

Åvangen B/L
TILSLUTTET
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Innmeldte saker til Åvangen borettslag sin Generalforsamling;

f

Åvangen B/L
TILSLUTTET VANSJØ BOLIGBYGGELAG

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

Åvangen Borettslag
Skyttelen 17
1536 Moss

Faktura adresse:
faktura@vbbl.no

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

RESULTATREGNSKAP 2024 Åvangen Borettslag

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

BALANSE 2024 Åvangen Borettslag

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

BALANSE 2024 Åvangen Borettslag

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

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

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

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Disponible midler

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

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

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

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

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

Note 2 - Andre driftsmidler

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

Note 3 - Borettsinnskudd

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

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

.

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

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

Note 5 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

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

Resultat og balanse med noter for Åvangen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åvangen Borettslag

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

Til generalforsamlingen i Åvangen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åvangen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Sarpsborg, 14. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

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

This document package contains:

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

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

F U L L M A K T

Undertegnede _____

(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Trolldalen 1 brl .

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på borettslagets ordinære generalforsamling .

Moss, den _____

_____

(andelseiers underskrift)



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

Proptech Group AS

22/6-26

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

Andel nr.: 27 i borettslaget Åvangen tilknyttet leilighet: Spolen 8
Andelseier(e): Darius Tamonis**.**
Borettslagets organisasjonsnummer: 948 383 624
Byggeår: 1983 Gnr: 3 Bnr: 1897 i Moss kommune

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

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

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

Benytt vedlagte skjema.

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

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

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

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

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2025 var andelens andel av inntekter: kr 1.397,-, utgifter kr 12.680,- og annen formue: kr 34.356,-. Gjeld pr d.d. er på kr 246.648,-. Opprinnelig innskudd kr: 143.120,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 22/6 *kr* 33.764.862*,-.*

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.
Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 7.817**,-,** hvorav kr 5.481,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

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

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

Evt. restanser felleskostnader: kr **0**,-.

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

Rente Pt.: 5,47 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 771,-, hvorav renter utgjør kr 41,- og avdrag utgjør kr 730,-.
Lånets løpetid: 2027.
Lånenr.: 67143160689. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

Rente Pt.: 5,47 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 1.168,-, hvorav renter utgjør kr 797,- og avdrag utgjør kr 371,-.
Lånets løpetid: 2047.
Lånenr.: 67140520016. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

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

Rente Pt.: 5,6 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 397,-, hvorav renter utgjør kr 293,- og avdrag utgjør kr 104,-.
Lånets løpetid: 2050.
Lånenr.: 60308131109. 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

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 27 i ÅVANGEN BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 948383624

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	22.06.2026 kl. 15.27
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	22.06.2026 kl. 15.25

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1160339-1/200 20.09.2021 10:13 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 2 690 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
TAMONIS DARIUS
FØDT: 01.08.1978 IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2021/1160340-1/200 20.09.2021 10:13 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 2 690 000
PANTHAVER : SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER : SPAREBANK 1 ØSTFOLD AKERSHUS
ORG.NR: 837 884 942
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/153875-1/201 07.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 3, Bruksnummer 1897 i 3103 MOSS kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	22.06.2026 kl. 15.27
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	22.06.2026 kl. 15.25

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1982/2042-1/87 23.03.1982 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
ÅVANGEN BORETTSLAG
ORG.NR: 948 383 624

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1985/845-1/87 31.01.1985 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 19 157 485
Panthaver: ANDELSEIERNE I ÅVANGEN BORETTSLAG
LØPENR: 1370447

1993/4681-1/87 09.07.1993 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/4546-1

2024/1223433-1/200 15.03.2024 15:28 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 32 347 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF
ORG.NR: 920 058 817
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1981/8092-1/87 22.10.1981 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3103 GNR: 3
BNR: 1804

1987/4306-1/87 21.05.1987 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3103 GNR: 3

BNR: 2371

1994/9913-1/87 02.12.1994 **MÅLEBREV**

2020/1835127-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0104 GNR: 3 BNR: 1897

2024/681921-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3002 GNR: 3 BNR: 1897

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Moss kommune
Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS
Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 18.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	1897	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Spolen 8, 1536 MOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 046 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 43 477 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** Bolig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	131
Navn	ÅVANGEN. OMRÅDET MELLOM ÅVANGEN OG E6
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.09.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/195/best131.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 686 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** D
	Delareal 14 966 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** DIII
	Delareal 4 114 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 785 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 3 032 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 041 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 567 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** DII

Id	256
Navn	E6 GJENNOM MOSS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.03.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/118/best256.pdf
Delarealer	**Delareal** 39 m^2 **Formål** Almennyttig formål **Feltnavn** A

Id	172
Navn	Åvangen. Endret adkomst til terrassehusene
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.04.1985
Delarealer	**Delareal** 219 m^2 **Formål** Gangvei

Delareal 10 m^2
Formål Kjørevei

Delareal 1 018 m^2
Formål Boliger

REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M14	Fuglevik båthavn	25.01.1972
M21	Bjerke	03.04.1974
M22	Øreåsen sentrale del	08.04.1974
M24	Rørskogen Industriområde	22.11.1974
M25	Larkollen Nord	14.02.1975
M27	Øreåsen, felt K	08.06.1976
M31	Øreåsen, felt A-B-C	27.11.1978
M32	Blomsholm	19.03.1979
M35	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Flyplassvn. - Råde grense Del III	05.11.1982
M36	Dyre Industriområde	06.12.1982
M37	Fuglevikåsen	28.03.1983
M38	Heia	19.04.1983
M40	Myra - Fjellom	28.02.1984
M41	Del av Kvaen, vestre del	09.04.1984
M42	Frydenlund	05.09.1984
M43	Kallum søndre	06.09.1984
M44	Øreåsen, felt II	20.09.1984
M47	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Såstad- Moss grense Del 7	07.11.1984
M48	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Såstad - Moss grense Del 5	12.12.1984
M49	Ørebråten	12.04.1985
M49/E98	Del av Ørebråten	04.02.1999
M50	Ørekroken	12.04.1985
M51	Kallum - Dyre - Heia, Del 1, Alt.2	21.01.1986
M51/E97	Reiersens Gartneri / Endring	19.12.2002
M52	Øreåsen, Felt J	22.04.1986
M53/E2003	Stasjonsvn.19, Halmstad / Endring	12.11.2003
M54	R.v.118 / Øreåsvn. / Varnavn. Alt.1	10.06.1986
M55	Storebaug Rasteplass E-6	17.12.1985
M56	Holter	12.02.1987
M57	Del av Såstad	12.02.1987
M58	Kallum - Dyre - Heia, Del 5	03.02.1987
M59	Syverstomta	03.02.1987
M60	Årvold Næringsområde	16.06.1987
M60/E96	Årvold Næringsområde / Endring	25.09.1997
M61	Hollenderstien	06.10.1987
M63	Del av Hananhalvøya	02.03.1988

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M65	Bredsand Sentrum	19.12.1991
M66/E97	Eskelund / Endring	18.06.1998
M67	Kallum - Dyre - Heia, Del 3	20.10.1988
M68	Rekkestad	26.01.1989
M69	Tollefsrødskogen	26.01.1989
M69/E2000	Tollefsrødskogen/Endring Reg.plan for Magnusbingen	01.11.2001
M70	Høidebråten - Fredensborg	09.03.1989
M71	Kallum - Dyre - Heia, Del 4	08.09.1988
M73	Interkommunalt Avløpsrenseanlegg, Fuglevik	20.02.1997
M74	Reguleringsplan Roth, Larkollen	11.04.2002
M78	R.v.118 Rundkjøring Høyda	04.03.1993
M79	Smedhusåsen	26.08.1993
M84	Larkollneset	21.12.1992
M84/E04+18	Larkollneset Hyttefelt	15.02.2018
M88	Kryss Medgårdskogen - Larkollvn.	05.03.1992
M91	Hakkeråsen Nord	14.04.1992
M98	Gang- og sykkelsti F.v. B-335 Hakkeråsen-Møvik Handel	25.09.1997
M100 / E97	Fuglevik Nord / Endring	25.03.1999
M103	Fuglevik Syd	04.02.1999
M105	Larkollveien / Billmannsbakken	08.09.1994
M106	Reg.plan for Rygge Sivile Lufthavn	19.06.2003
M106/E06	Reg.plan Rygge Siv. L.havn/Endring	25.01.2007
M107	Del av Hasle / Årefjorden øst	29.01.1998
M112	Gang-sykkelsti Dyrevn. 135-154	16.01.1992
M113	Ekholtveien Øst	17.10.1996
M115	Larkollveien/Vardeveien	05.09.1991
M121	Bebygg.plan for del av Årvold gård	31.08.1993
M122	NSB Dobbeltspor Såstad-Haug	09.06.1994
M122/E04	Kløverbo	22.03.2007
M125	Kvaen Næringsområde	17.06.1993
M126	Reg.plan Heimdalenga alt. II	02.09.1999
M128	Reg.plan Larkollvn.-Hvitnesbukta	03.04.2003
M129	Bebygg.plan del av Smedhusåsen II	25.09.2001
M130	Bebyggelsesplan "Røeds"	17.01.1995
M132	Reg.plan for Braaten-Høidebraaten	15.05.2003
M134	Smedhusåsen II	21.11.1996
M135	Reguleringsplan for Kurelia	25.03.1999
M136	Fuglevik Nord Bebyggelsesplan område 1	14.11.1995
M137	Del av Wilskow / Årefjorden øst	29.01.1998
M138	Bebygg.plan felt B8 Smedhusåsen	30.01.1996

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M139	Årvollskogen	15.09.1998
M140	Golfbane på Evje	23.11.2000
M141	Kvaen II	06.11.1997
M140	Golfbane på Evje	23.11.2000
M141	Kvaen II	06.11.1997
M143	Støtvigskogen	27.09.2001
M144	Reg.plan for Ekholt Golfpark	19.12.2002
M146	Kjærneshagen	11.12.1997
M147	Bebygg.plan To efsrødvn. (30/183)	14.06.2000
M149	Bebyggelsesplan Bygdetunet	22.04.1997
M150	Larkollveien-Støtvig	14.12.2000
M151	Reguleringsplan Rørvik	06.04.2006
M153	Bebygg.plan Klosterveien Hageby	15.12.1998
M154	Reg.plan E6 4-felt Råde gr.Moss gr.	27.09.2001
M157	Peterson Barriere A/S	13.12.2001
M158	Reguleringsplan for Aasen (82/6)	21.06.2001
M160	Reg.plan for del av Feste	13.02.2003
M161	Bebygg.plan Heimdalenga felt B3	12.06.2001
M162	Bebygg.plan for del av Hasle (83/2)	26.02.2002
M163	Bebygg.plan Søndre Dyre (92/6)	23.04.2002
M164	Bebygg.plan Heimdalenga felt B4	08.10.2002
M165	Reg.plan Såstadbråten	31.03.2005
M167	Gang-/sykkelvei Pytten - Rygge Kirke	14.10.2004
M168	Reg.plan for del av Østre Årefj.vei	19.06.2003
M170	Reg.plan for del av Baugsåsen	19.06.2003
M171	Reg.plan for Fredskjærødegård	19.06.2003
M171/E07	Fredskjærødegård/Endring	17.06.2008
M172	Reg.plan for Borg-Braaten	12.11.2003
M173	Reg.plan for Vang Skole alt.2	12.11.2003
M175	Reg.plan for Møvik feriested	22.06.2006
M177	Reguleringsplan for Storeng	04.03.2010
M179	Detaljreg.plan felt B4/B5 Heimdalenga	29.10.2009
M180	Reg.plan for Grefsrødgrenda	27.10.2005
M181	Reg.plan for Fje om nord	27.10.2005
M182	Reg.plan / endring Festevn.nord	06.04.2006
M184	Reg.plan for del av Eskelund	04.05.2006
M185	Bebygg.plan felt B16-17 Smedhusåsen	30.05.2006
M188	Utvidelse av Fuglevik Båthavn	21.06.2007
M190	Reg.plan Carlsminde	04.03.2010
M191	Reg.plan for Gonsgrinda	11.12.2008

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M192	Gang- og sykkelvei langs Larkollveien	13.12.2007
M193	Reg.plan Heimdal Syd	17.06.2008
M194E13	Reg.plan for del av Norrøna/Endring	21.05.2015
M197	Reg.plan Sjøveien 35 og 39	15.11.2007
M198	Reg.plan Holteveien 2	11.12.2008
M199	Reg.plan for Klingenberg (34/25)	07.05.2009
M202	Reg.plan for Ka umlia 18	20.05.2010
M203	Reg.plan Lille Rygge Næringspark	17.12.2009
M205	Bebygg.plan Vitnesveien 3	17.06.2008
M206	Reg.plan for Kirkegrenda syd	26.02.2009
M207	Gang-/sykkelvei RådhusetDilling St.	18.06.2009
M208	Reg.plan for Solstad	16.10.2008
M209	Del av Møvik	11.09.2008
M214	Reg.plan for Midtveien	18.06.2009
M215	Reg.plan Rabekk/Melløs (Moss/Rygge)	24.09.2009
M219	Gang-/sykkelvei Dilling st.Vesteråsvn.	04.03.2010
M226	Detaljregulering for Lønnerhagen	10.05.2012
M226/E14	Detaljregulering for Lønnerhagen/ Endring	26.03.2015
M229	Detaljregulering for rundkjøring, Årvoldforbindelsen	20.06.2013
M232	Detaljregulering for s-v langs Dyreveien	21.06.2012
M235	Reg.plan for Fuglevikjordet	04.03.2010
M236	Detaljregulering for Hotell Støtvig vest	15.12.2011
M238	Områderegulering for Solli – Gatu - Vårli	03.04.2014
M238/E18	Områderegulering for Solli – Gatu – Vårli – mindre endring	20.09.2018
M239	Detaljregulering for gsv langs Flyplassveien	26.06.2013
M240	Detaljregulering for Bankveien 25-27	06.02.2012
M241	Detaljregulering for Ryggeveien 250 252 260	19.06.2014
M242	Detaljregulering for Bankveien 24	25.04.2019
M243	Detaljregulering for Eskelund Syd	31.10.2013
M244	Detaljregulering for Parkveien 27	08.12.2014
M245	Detaljregulering for Sollitun	26.09.2013
M247	Områderegulering for Huggenesskogen næringsområde	03.04.2014
M248	Detaljregulering for Ny ungdomsskole på Bredsand	19.06.2014
M249	Detaljregulering for Skoglyveien 11	12.12.2013
M250	Detaljregulering for Dyreveien 100	18.06.2013
M251	Detaljregulering for Støtvigenga	14.02.2019
M253	Detaljregulering for Hestehagen - Årvollskogen 21	27.05.2015
M256	Detaljregulering for Lillebaug	03.09.2015
M259	Detaljregulering for Carlbergveien 1-3	03.09.2015
M261	Detaljregulering for Gubbeskogen terrasse	26.03.2015

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M265	Detaljregulering for del av Såstadbråten	16.06.2016
M267	Detaljregulering for Solhøitunet	16.06.2016
M268	Detaljregulering for del av felt G, Halmstad	14.12.2017
M269	Detaljregulering for del av Larkollveien 4	15.12.2016
M270	Detaljregulering for del av Ryggeraet	21.03.2017
M275/E20	Detaljregulering for Solliveien 33-35	14.12.2017
M276	Detaljregulering for landbruksunderganger Dilling - Såstad	14.02.2019
M277	Detaljregulering for teknisk bygg – Carlberg	21.06.2018
M278	Detaljregulering for Huggenesskogen næringsområde N-3	21.06.2018
M280	Detaljregulering for overvannshåndtering på gnr. 67 bnr. 1	21.06.2018
M281	Detaljregulering for Fredskjærødegård	21.06.2018
M283	Detaljregulering for Larkollneset hyttefelt 2	15.02.2018
M284	Detaljregulering for ny vannforsyning – Årvoll – Moss	25.04.2019
M285	Detaljregulering for utvidelse av Støtvig hotel	20.09.2018
M286	Detaljregulering for del av Huggenesskogen N2A – N2B	25.04.2019
M287	Detaljregulering for del av Carlbergveien	13.12.2018
M288	Detaljregulering for Midtveien 1	25.04.2019
M290	Detaljregulering for Kjærneshagen 3	13.02.2020
Moss		
42	REFSNES. DEL AV REFSNES - GBR 11/1 OG 11/31	24.02.1965
52	REIER DEL AV GNR 5/1 - SKOLETOMT	24.07.1967
57	GJERREBOGEN DEL AV GJERREBOGEN	05.11.1968
64	MOSSESKOGEN. DEL AV MOSSESKOGEN GNR. 27 OG 148. KLEIVAOMRÅDET	11.02.1970
73	ØRE. DEL AV KVARTALET SOLIELUNDEN - SOLVEGEN OG ØREVEGEN	25.05.1971
74	MALAKOFF. DEL AV OMRÅDET ØST FOR B. KRISTENSENS VEG.	06.10.1971
79	GJERREBOGEN II	22.06.1972
85	KRAPFOSS. DEL AV OMRÅDET MELLOM VÅLERVEGEN, GJERREBOGEN	15.02.1973
88	BELLEVUE. EIENDOMMEN	04.06.1973
90	TROLLDALEN ØST. DEL AV GNR. 27/3 OG GNR. 36/4 11. BOLIGOMRÅDE	22.08.1973
92	TIGERPLASSEN. OMR. MELLOM OSLOVEGEN, KRAPFOSSVEGEN OG NØKKEVEGEN.	05.11.1973
93	RAMBERGÅSEN. BOLIGOMRÅDE	19.12.1973
94	BELLEVUE. OMR. MELLOM JEDERVEGEN, PER SIVLES VEG, OG ORKERØDGATA	30.01.1974
95	BAKKEN - ORKERØD. DEL AV BAKKEN ORKERØD	28.04.1974
98	FRAMNES. DEL AV FRAMNES, GNR 3, BNR. 7, VEST FOR KARLSTADVEGEN	28.06.1974
99	GRINN - GNR 33/5	19.11.1974
100	REFSNES. DEL AV REFSNES / UTSYNET	18.12.1974

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
101	HELGERØD. HELGERØDGATA 48	23.12.1974
102	REFSNES. REFSNESALLEEN 36 - Tomt for fritidshus	22.01.1975
104	HELGERØD. GIMLEKRYSSET	30.06.1975
105	ØREOMRÅDET. DEL AV ØRE	18.07.1975
107	REFSNES OG TRONVIK. OMRÅDET MELLOM BEKKEFARET, SVALEVEGEN,SOLEFAL	12.08.1975
111	MOSSESKOGEN. DEL AV RØYSVEGEN OG KRÅKEVEGEN.	06.01.1976
112	KAMBO - DEL AV GNR 29, BNR 7, (KLOAKKRENSEANLEGG)	14.01.1976
115	MOSSESKOGEN. SLYNGVEGEN 78	17.08.1976
119	Thorneløkka	13.01.1977
120	MOSSESKOGEN. DEL AV MOSSESKOGEN, GNR 27/144	19.01.1977
121	GRINDVOLD. NORDRE DEL AV FELT H	11.05.1977
122	Snuplass i Liavegen	19.04.1977
124	GRINDVOLD. SØNDRE DEL AV FELT H	15.07.1977
125	GRINDVOLD. SØNDRE DEL AV FELT G, OG DEL AV SYKEHUSTOMTEN	02.08.1977
126	SKREDDERÅSEN. FELT F	16.09.1977
127	KRAPFOSS. OMRÅDET MELLOM SKOLEKOLLEN, KRAPFOSSVEGEN, GJERREBOGENO	24.01.1978
128	KAMBO. DEL AV SKOLEÅSEN	14.03.1978
129	TORDERØD. OMRÅDET RUNDT VANNBASSENGET	18.05.1978
129B	Norrøna	03.10.1978
130	ØREOMRÅDET. DEL AV OMRÅDET MELLOM RYGGEVEGEN OG FR. SOLIES VEG	06.11.1978
131	ÅVANGEN. OMRÅDET MELLOM ÅVANGEN OG E6	28.09.1979
133	TORDERØD / HELGERØD. BOLIGOMRÅDE, FRIOMRÅDE, BYGGEOMRÅDE	18.09.1979
134	GRIMSRØD - ØVRE. TH. KITTELSENS GATE 23	14.01.1980
135	MELLØSKRYSSET	04.11.1980
137	ØREHAVNA OMRÅDET MELLOM VÅLERVEGEN - ØREVEGEN - GRENSEN MOTRYGGE	18.12.1980
138	Krapfoss. Området mellom Vålervegen, Aksel Olsensveg og Svingen	19.03.1981
140	REIER DEL AV REIER GNR 5, BNR 1 (IDRETTSANLEGG)	27.04.1981
141	SKREDDERÅSEN OMRÅDET MELLOM SKREDDERÅSEN OG E-6 (INDUSTRI,FRILUFT	08.07.1981
144	KAMBO OMRÅDET VED KAMBO STASJON (BOLIGOMRÅDE)	21.08.1981
147	BRÅTEN JELØY KURBAD M.M.	29.06.1982
148	Wulfsgate 2 og 4, Bjerget 3	06.09.1982
149	Trolldalen mellom Elgvn., Oslovn., Peer Gynts Veg og Grindvoldveen	06.09.1982
151	HELGERØD HELGERØDGATA 55-57 SAMT DEL AV MICHAEL SUNDTS GATE	28.10.1982
152	Nedleggelse av del av Michael Sundts gate	28.09.1982
153	SENTRUM KONGENSGT 37/ BYFOGD SANDBERGSGT 30	26.01.1983
154	Vogtsgate, Skoggata og Herfølbakken	28.04.1983
155	Værlegata mellom Kransen og Nyquistsgt.	28.04.1983

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
157	Tronvikskogen - Felt II, III, og IV	08.12.1983
158	Strandområdene ved Søly og Vårli	17.01.1984
159	REIER DEL AV REIER GÅRD, GNR 5, BNR 1	30.01.1984
161	Skarmyra. Området mellom Byfogd Sandbergs Gate, Klostergata	24.04.1984
162	Kvartalet Klostergata - Vogts Gate - Wergelands Gate - EidsvoldsG	12.06.1984
163	Tronvikskogen med tilliggende uregulerte områder	12.06.1984
164	KALLUM VARNAVEGEN 7	18.09.1984
165	SKREDDERÅSEN OMRÅDET MELLOM VEVERBAKKEN/SKREDDERVEGEN OGINNSLAGET	18.09.1984
166	Skoggt. 2	06.11.1984
167	KAMBO/NØKKELAND DEL AV OMRÅDET - STEINERSKOLE	06.11.1984
168	NORDRE JELØY SJØHAUG GNR 15 BNR 3	06.11.1984
169	THORBJØRNSRØD DEL AV GNR 38/1 - BEGRENSET AV THORBJØRNSRØDVN,VÅLE	20.12.1984
170	Framnes. Strandpromenaden 17	12.02.1985
171	Kallum. Bakkevegen	12.02.1985
172	Åvangen. Endret adkomst til terrassehusene	30.04.1985
173	Solgaard Skog. Eksisterende og nytt industriområde	30.04.1985
174	Orkerød. Del av Orkerød - Gnr 26, Bnr 17	18.06.1985
177	Del av Patterød	17.09.1985
178	Området Fjordvegen 27 og Værlegata 32 Boligområde	17.09.1985
180	Kambo. Del av Nøkkeland - skole - boligområde	11.02.1986
181	Bjerget/Kongens gate	11.02.1986
182	Varden. Terrassehus	08.04.1986
183	Verket / Sponvika. Deler av området begrenset av Innfartsvegen,Os	08.04.1986
184	Kambo. Nordre del av Skoleåsen	08.04.1986
185	Krapfoss. Skolekollen	24.06.1986
186	Solgaard Skog. Vålervegen 159	24.06.1986
187	Mølleområdet	24.06.1986
188	Nedleggelse av gangveg mellom Bøygen 2 og Knappeståperen 6	24.06.1986
190	Krapfossvegen (gang og sykkelveg)	16.09.1986
192	Grimsrød. Bråtengata 78	16.09.1986
193	Ramberg. Del av arealet ved Ramberg skole. Tomt for barnehage	09.12.1986
196	Orkerød. Opphevelse av deler av reguleringsplan for del av Orkerød	03.03.1987
197	Øreområdet. Del av Solielunden 26 (avlastningshjem m.v.)	03.03.1987
199	Thorbjørnsrød - Sydskogen	16.06.1987
200	Kvartalet Skoggata, Fr.Nansensgt, Herfølbakken, Kong Haakons Plass	16.06.1987
201	Skredderåsen. Del av Skredderåsen til kirketomt	16.06.1987
205	Kambo - Nøkkeland. Revidert plan med utvidet reg.grense mot nord.	22.03.1988
206	Sentrum, Vålervegen 14/16	22.03.1988
207	Kambo, Oslovegen 231/233	24.05.1988

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
208	Øreområdet mellom Solielunden - H. N. Hauges veg og Solvegen	24.05.1988
209	Kvartalet Bergersborgvegen - Ilevegen - Refsnesalleen -Tronvikveg	13.09.1988
210	Øreområdet H.N.Hauges Veg 55/59	13.09.1988
212	Nøkkeland (søndre del) Luenbakken vest	13.09.1988
213	Nøkkeland, området øst for spinnesiden	13.09.1988
215	Kvartalet Høyenhaldgata, Fjellveien, Skolegata og Byfogd	13.12.1988
216	Ørevegen 57	23.02.1989
217	Høienhaldgate 1, 3, 5, 7, 9, og Nyquistsgate 8 og 10	15.06.1989
219	Del av Nøkkeland, nordre del	21.09.1989
221	Patterød, mellom Gamle Vålervegen og RV 120	20.09.1990
223	Torget, Kirkegata, Rådhusgata, Kransen, Fjordvegen, Nyquist-gate, Høienhaldgata, Vogts gt., Skoggata og Holteløkka	20.09.1990
224	Dobbeltspor Akershus grense - Møllebakken, ParkeringsanleggKambo	30.12.1990
225	PATTERØD - BOLIGOMRÅDE	31.01.1991
227	Rosnes Del av Rosnes - Betongen	06.06.1991
228	Kanalområdet, Sjøbadet, Ferjeleiet	12.03.1992
229	Rosnes Eddavegen 10	30.04.1992
231	Torderødåsen Bassengvegen 15	02.10.1992
232	Dyrevegen, Melløsbakken, Fr. J. Holsts veg og Høienhaldgate	16.04.1993
233	KAMBO - DOBBELTSPOR FRA MØLLEBAKKEN TIL SANDBUKTA	10.12.1992
234	RV 118 - Rundkjøring Høyden	10.02.1993
236	KAMBO - OMRÅDET MELLOM SJØEN, NSO, NSB MV - INDUSTRI OG	04.11.1993
237	Industriområde Kambo NSO	23.09.1993
239	Solgaard, Renovasjonsanlegg mv.	06.05.1994
242	Refsnes Gods	28.09.1995
243	Grimsrød Gård	08.02.1996
244	Sverres gt., Øisteins gt., Helgerød gt., Harald Hårfagres gt.	13.06.1996
245	Del av Bellevueåsen	13.06.1996
246	Torpedostasjonen på Tronvik	30.06.1996
247	Jeløy Radio / Tronvik Gård	30.10.1996
248	Tankanlegg og tilhørende havneområde i sjøen ved Kambo	06.03.1997
249	Øre Solvegen 33	06.03.1997
250	Kambo Senter	06.03.1997
251	Krapfoss, området Fluavegen og del av Furuåsen	24.04.1997
252	Melløs stadion, Melløs skole	28.08.1997
253	Verket skole og barnehage	28.08.1997
254	JELØY NORDRE - KIPPENES HYTTEGREND	30.01.1997
255	Tronvik, Bjørn Bjørnstads veg 1-13	29.01.1998
256	E6 GJENNOM MOSS	26.03.1998
257	Bjerget	23.03.1998

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
258	DEL AV ORKERØD	26.03.1998
259	Varnavegen 5 og Borgermester Aases gate 7	02.04.1998
260	Melløsparken	28.05.1998
261	Sundbryggene	18.06.1998
262	REFSNESALLEEN 75	18.06.1998
263	Rosnes	01.10.1998
264	SENTRUM - KROGSVOLDNEBBA	01.10.1998
265	Kvartalet mellom Dronningens gate, Ibsens gate, Th. Petersons gate og Torggaten	26.11.1998
266	KROSSERN - DEL AV GAMLE MOSS VERFT	14.01.1999
267	SØLY - SØLY BÅTHAVN	14.01.1999
268	FRAMNES - KARLSTADVEGEN 37 OG 38	11.02.1999
269	Del av Rosnes (Institusjonsområde)	29.04.1999
270	Justisbygget	10.06.1999
271	SENTRUM - SAMORDNET REGPLAN JERNBANE/VEG/HAVN	02.09.1999
272	KAMBO, KULPE, KULPEÅSEN, DRAGKISTEÅSEN	27.03.2000
273	VANEM - DEL AV VANEM SAMEIE	30.05.2000
274	KRAPFOSS - VÅLERVEGEN 65 MV.	27.05.2000
275	MOSSESKOGEN - OMR. MELLOM OSLOVEGEN, KRAPFOSSVEGEN OG NØKKEVEGEN	18.09.2000
276	Sundstredet 2	20.11.2000
277	MOSSESKOGEN - VERKSÅSEN	20.11.2000
278	KAMBO - BOMSTASJONER EV 6	16.02.2001
279	ØRE - ØREBUKTA BÅTHAVN	20.02.2001
280	MOSSESKOGEN - OSLOVEGEN 64 OG 66	20.02.2001
281	KRAPFOSS - SØNDRE ELVEGATE 3, 7, OG 8A	20.03.2001
282	KAMBO - OSLOVEGEN 366 MV.	20.03.2001
283	NORDRE JELØY - NES CAMPING	22.05.2001
284	REFSNES - REFSNESBAKKEN 1 MV	22.05.2001
285	FRAMNES - BRÅTENGATA 81 OG 85	19.06.2001
286	VÆRVEN - JELØY STRANDPARK	08.12.2001
287	Skreddervegen 4 og 6	26.02.2002
288	MOSSESKOGEN - RØYSÅSEN SYD	28.05.2002
289	TYKKEMYR NÆRINGSPARK	18.06.2002
290	Grindvold. Peer Gynts Veg 5	29.10.2002
291	Sentrum. Kongensgate 33	17.12.2002
292	KLEBERGET - DEL AV SAMORDNET REG.PLAN FOR JERNBANE, RIKSVEG OG	25.03.2003
293	Sentrum - Kirkeparken VGS	29.04.2003
294	Glassverket	29.04.2003
294B	Delfelt B5 og B6 i reguleringsplan for Glassverkstomta	25.05.2010
295	BELLEVUE, FAGERLIVEGEN 2A / MOSS KOMMUNE	17.06.2003

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
296	MOSS PUKKVERK	09.12.2003
297	GRIMSRØD. PUTTEN 8 ALT. 1	09.12.2003
298	SKREDDERVEIEN 4 OG 6	09.12.2003
299	Solgård Skog mot E6	24.02.2004
300	Høienholm kirkegård	11.05.2004
301	Vålerveien 52	14.12.2004
302	Værftsgata 8-10 mv.	05.04.2005
303	Reguleringsendring for del av Orkerød	10.05.2005
304	Noreødegården	21.06.2005
305	Ørehavna 7	21.06.2005
306	KULPEÅSEN ØST	20.09.2005
307	Klostergata - Ryggevegen RV 119 del 1 og 2	01.11.2005
308	Refsnesstranda nord	13.12.2005
309	Torderød	28.02.2006
310	Svalevegen/Paviljongen - søndre del	20.06.2006
311	Orkerødparken	20.06.2006
312	GLASSVERKET	24.10.2006
313	MELLØS STADION VEST	24.10.2006
314	SØLY BARNEHAGE	24.10.2006
315	HOPPERN	24.04.2007
316	ORKERØDGATA 41 og ARNE GARBORGS VEG 6	03.06.2007
317	MOSS GLASSVERK	26.06.2007
318	REIER SKOLE OG BARNEHAGE	26.06.2007
319	NØKKELAND SKOLE - IDRETTSANLEGG	20.04.2009
320	Rosnes båthavn	22.06.2009
321	RABEKKGATA	01.12.2008
322	KLOSTERGATA 44	07.12.2009
323	VERKET	15.02.2010
324	Småbåthavn-Kambokukta	15.02.2010
325	PEER GYNTS VEI 60	25.05.2010
326	Rosnes boliger	15.02.2010
327	Skoggata bo- og servicesenter	30.12.2010
328	Varnaveien 30	20.06.2011
329	Sponvika	20.06.2011
330	Værven del av Jeløy Strandpark (Industriområde)	20.06.2011
331	Vanem Industriområde	20.06.2011
332	Thorbjørnrud Gård	20.06.2011
333	OLE VIGS GATE 9 OG 11	19.09.2011
334	Vårli Bråtengata 58 Detaljregulering (Boliger)	12.12.2011
335	Jeløy kirkegård	27.02.2012
336	Kulpeåsen Detaljregulering Felt B8 (Boliger)	18.06.2012

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
337	Kanalområdet Nord - Jeløy	18.06.2012
338	Tronvikveien 1	17.09.2012
339	Tykkemyr, K1	22.10.2012
340	Regplan Møllebakken 50	22.10.2012
342	Detaljregulering for Sponvika 1	12.11.2012
343	Sjøhagen C4	28.02.2013
344	Orkerødgaten 41	22.04.2013
345	Karlstadveien 37	23.09.2013
346	Øreveien 37	28.10.2013
347	Skarmyra	28.10.2013
348	Kambo - Kulpeåsen (Sjøhagen B6)	09.12.2013
349	Refsnes gods	24.02.2014
350	Kambo - Møllebakken 40	28.04.2014
352	Del av Høyden - Varnaveien - Melløs (Områderegulering Rosenvinge Park mv.)	26.05.2014
353	Ørejordet barnehage	16.06.2014
354	Kulpeåsen B7	20.10.2014
355	Nore og Vanem	24.11.2014
356	Nore Moss Pukkverk	15.12.2014
357	Vålerveien 130	23.02.2015
358	Vålerveien 115	04.05.2015
359	Peer Gynts vei 73 og 83	04.04.2015
360	Sponvika	15.06.2015
361	Detaljregulering område 1, del av Høyden - Varnaveien - Melløs	15.06.2015
362	Nore og Vanem, felt 5 og 6	21.09.2015
363	Sentrumsplan Moss	15.06.2015
364	Ryggeveien33	09.11.2015
365	Verket	14.12.2015
366	Glassverket	20.06.2016
367	Sponvika - Felt B1.1 og B1.2	19.09.2016
368	Nye Hoppern skole	19.09.2016
369	Østfoldbanen VL(Ski)-Moss, Sandbukta - Rygge grense	14.11.2016
370	Områdeplan for Kambo	14.11.2016
371	Rv.19 Gang- og sykkelveg Tigerplassen - Noreløkka	14.11.2016
372	Godset_1_og_3	14.11.2016
373	Dronningens gate 27	17.10.2016
375	Detaljreguleringsplan Nore/Vanem næringsområde I/L1-6	12.12.2016
379	Ibsenkvartalet	19.06.2017
380	Thorbjørnsrød Gård	19.06.2017
382	Kilsbakken	15.05.2018
387	Moss havn	20.06.2016

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
389	Solgård Avfallsplass	23.10.2017
392	Lilleeng	09.10.2018
393	Røysåsen B7	19.06.2017
400	Driftsvei Sandbukta Molbekk	12.11.2019
401	Detaljregulering for ny vannledning Årvoll til Vestby grense	21.05.2019
402	Sjøhagen brygge	12.12.2018
403	Rosnes B5	19.06.2018
404	Glassverket BKB01	26.02.2019
406	Bråtengata 64 og 66	17.12.2020
408	Kvartalet Torggata, Dronn.gt. Th. Petersons gt	26.09.2019/E20
409	Nore Vanem IL7-12	18.06.2019
410	Thorbjørnsrød, felt B2	17.09.2020
413	Varnaveien 10	13.02.2020
416	Mossehallen	07.05.2020
432	Kilsbakken-Osloveien mindre endring	03.07.2020
433	Ryggeveien 353A	17.09.2020
436	Kirkealleen	17.12.2020

BYGNINGSRÅDET
1 3 MAI 1998
ARKIVNR.: 48/96

256

13/5-98

1 NE

1819/98

48/96

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR E6 GJENNOM MOSS KOMMUNE : RYGGE GRENSE - AKERSHUS GRENSE.

Planens dato: Februar 1997
Kommunestyrets vedtak: *18. februar 1998*

§ 1. **Det regulerte området er på 9 kartblad vist med reguleringsgrense.**

§ 2. **Området reguleres til følgende formål:**

• byggeområder	eksisterende industri og næring
• landbruksområder	jord og skogbruk
• offentlige trafikkområder	kjøreveg, gang-sykkelveg, annet trafikkareal
• fareområder	kraftlinje
• spesialområder	skjermsone, vegetasjonsbelte
	massedeponi
	landbruksveg / anleggsveier
	sedimenteringsbasseng
• friområder	

§3 **Byggeområder**

Gnr. 3, bnr. 2136 omreguleres til allmennyttige formål for utvidelse av skoletomt til Steinerskolen. Eiendommen gis samme bestemmelser som reguleringsplan "del av Kambo / Nøkkeland, Steinerskolen" godkjent av Moss bystyre 6. 11. 1984.

§4 **Landbruksområder**

4A. Planeringsarealer som skal nyttes til landbruk planeres med maksimal helning 1:8 for dyrket mark og 1:4 for skogsmark.

4B. Eksisterende skogs- driftsveger som berøres / endres er merket I til VI på plantegningene. Strekninger med nye eller omlagte driftsveger utføres etter normaler for skogsbilveger fra Landbruksdepartementet, vegklasse VI (traktorvei)

§5 **Trafikkområder**

5A. Skråninger skal kunne justeres som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel dybde til fjell, grunnforhold etc.

5B. Avkjørsler merket VII og VIII på reguleringskart skal lukkes med bom og forbeholdes kontrollert trafikk fra Sivilforsvaret og Statens vegvesen.

5C. Kryssinger for private adkomstveger og driftsveger skal ivaretas ved anlegg av bruer og underganger, slik det framgår av reguleringsplankartene. Berørte grunneiere har rett til å benytte disse.

5D. Det skal settes opp viltgjerder som vist på reguleringskartene. Gjerdene skal kunne tilpasses som følge av landskapshensyn, terrengtilpassing og skråningsjustering.

5E. Anlegget og de enkelte elementer, som bruer , underganger og støyskjermer skal gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet, i samsvar med de retningslinjer som er gitt i landskapsrapport til reguleringsplanen.

5F. Bruas tilpassing til omgivelsene ved kryssing av Mosseelva er ikke klarlagt i reguleringsplanen. Dette kan først avklares ved helhetlig vurdering / planlegging av løsning mot Ryggesiden. Byggeplan for kryssing av Mosseelva kan ikke godkjennes før bruløsning med avbøtende tiltak i henhold til konsekvensutredningen er avklart med Fylkesmannens miljøvernavdeling.

§6 Friområder

6A. Turveger opprettholdes. Eksisterende vegetasjon må i størst mulig grad bevares.

§7 Fareområder

7A. Fareområder omfatter arealer under kraftlinjer.

§8 Spesialområder

8A. På strekningen med tilstøtende areal til Solgård renovasjonsanlegg skal det utarbeides landskapsplan innen byggeplan for E6 ferdigstilles. Landskapsplanen skal godkjennes av kommunens planutvalg.

8B. Skjermsoner
Eksisterende vegetasjon bevares og kompletteres i nødvendig utstrekning. I fareområdene må gjeldende regler for vegetasjonshøyder følges.

8C. Skraverte områder med delformål annet trafikkareal på plankartene, benyttes i anleggsperioden til trafikkområde, senere til det andre delformålet.

8D. Ved Steinerskolen, (allmennyttige formål) kan støyskjermens vestside utformes i samsvar med planlagt utnyttelse av arealene, forutsatt at dette ikke skader vollens formål eller vegvesenets interesser.

8E. Massedeponi og riggplass tilbakeføres til landbruk / delformål når anlegget er avsluttet.

§9 · Felles bestemmelser

9A. Byggeplan med landskapsplan skal omfatte avbøtende tiltak som framkommer i KU og reguleringsplan med landskapsrapport. Meldepliktige anlegg skal byggemeldes etter Plan- og bygningslovens regler.

9. B Universitetets Oldsakssamling godkjenner reguleringsforslaget og gir dispensasjon fra lov om kulturminner av 9. juli 1978, §8, for fredede kulturminner med vilkår at det foretas nødvendige, arkeologiske undersøkelser. Universitetets Oldsakssamling fastsetter omfanget av de arkeologiske undersøkelsene, og utgiftene må bæres av tiltakshaver i medhold av kulturminneloven, §10.

9C. Støy og utslipp

Miljøverndepartementets retningslinjer om vegtrafikkstøy legges til grunn for gjennomføring av anlegget, eventuelt de statlige normer / krav som er gjeldende på gjennomføringstidspunktet.

Ambisjonsnivået ved planen er et ekvivalentnivå på 55 dB(A) utendørs ved boliger og 35 dB(A) inne i oppholdsrom. Støyskjermer og voller framgår av reguleringskartene og kart og beskrivelse i KU. For eiendommer som likevel får støynivå over disse retningslinjer skal tilbud om lokal skjerm og / eller fasadetiltak vurderes i forbindelse med byggeplanen. Dette gjelder også for bygninger utenfor reguleringsområdet. Meldepliktige tiltak skal byggemeldes.

9D. Støyreduserende tiltak skal gjennomføres samtidig med veganlegget.

Bestemmelser og retningslinjer

til Kommuneplanens arealdel 2021-2032

BESTEMMELSER

VIRKNING AV PLANEN

1 PLANENS VIRKEOMRÅDE

1.1

Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Moss kommune, som vist på plankart Kommuneplanens arealdel 2021-2032 vedtatt 23.03.2021.

1.2 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE KOMMUNEDELPLANER

Følgende kommunedelplaner skal fortsatt gjelde foran kommuneplan:
- Kommunedelplan for sentrum, vedtatt 2015, med unntak av bestemmelse om kvartalslekeplass, støy og til hensynssone faresone skred.

1.3 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE REGULERINGSPLANER

Reguleringsplaner i vedlegg I skal fortsatt gjelde foran kommuneplan, med følgende unntak:
- Kommuneplanens bestemmelser om overvann gjelder foran reguleringsplaner.
- Kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 2013.

GENERELLE BESTEMMELSER

2 KRAV OM PLANLEGGING (PBL §§11-9, 11-10 OG 12-1)

2.1 PLANKRAV

Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

2.2 UNNTAK FRA PLANKRAVET

Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

2.2.1. Bebyggelse og anlegg og sentrumsformål

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

2.2.2 Eksisterende boligområde

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

Sammenføyning av bruksenheter.

Bruksendring fra tilleggsdelsdel til hoveddel.

Unntakene nedenfor gjelder kun der det er egnet gangforbindelse til skole eller tilgang til skoleskyss, tilgang til offentlig vann og avløp og tiltaket ikke kommer i konflikt med jordverninteresser, friluftsinteresser, miljøverninteresser, kulturminner og kulturminneområder, verdifullt kulturlandskap eller trafikksikkerhetshensyn.

Bruksendring fra fritidsbolig til bolig.

Oppdeling av bruksenhet i bolig, inntil to nye bruksenheter.

Oppføring av bolig inntil to bruksheter samt opprettelse av ny grunneiendom til samme formål.

2.2.3.Fremtidig boligområde

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

2.2.4.Fritidsbebyggelse

Bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsbolig.

2.2.5. LNF

Bygningsmessige tiltak på landbrukseiendom i tråd med arealformålet.

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av uthus, garasje og lignende på bebygd boligeiendom.

Bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsbolig.

Tilbakeføring av eksisterende jernbane til jordbruksareal.

Nettstasjoner

2.2.6. Grønnstruktur

Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med formålet.

2.2.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Navigasjonsinstallasjoner

3 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9 NR.2)

Forholdet til utbyggingsavtale skal avklares i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende forutsigbarhetsvedtak i Kommunestyret om utbyggingsavtaler.

4 KRAV TIL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-9 NR.3)

4.1. FJERNVARME

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal nye byggeområder tilrettelegges for forsyning av og knyttes til vannbåren varme.

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal nye bygninger som oppføres eller eksisterende bygninger hvor det foretas hovedombygging, tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De som har tilknytningsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov ved fjernvarme.

Rene lagerbygg og parkeringshus er unntatt fra tilknytningsplikten. Nye eneboliger er unntatt krav om tilknytningsplikt.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

4.2 VEIER, GATELYS, EL-FORSYNING MM

Ved regulering av nye gate- og veianlegg skal det sikres god og trafikksikker fremkommelighet for gående, syklende og kollektivtransport. Anlegg i sentrum, områdesentra og lokalsentra skal ha høy estetisk og materiell kvalitet.

Gatelysanlegg, elforsyningsanlegg og annen teknisk infrastruktur som for eksempel bredbåndsanlegg skal utformes med tanke på god estetikk og minimering av visuell forsøpling. Slike anlegg skal legges i bakken. Det stilles krav om at det alltid etableres gatelys på private veier, og at disse bør bygges ihht kommunens til enhver tid gjeldende belysningsnorm.

Vann- og avløpsanlegg skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm (pbl §18-1,2 ledd).

Veier og gatelys som skal vurderes overtatt av kommunen skal bygges ihht kommunens til enhver tid gjeldende norm.

Samlokalisering av master
Oppføring av nye master for telekommunikasjon og liknende skal ikke skje der det er etablert master med kapasitet som kan dekke behovet for ny mast.

4.3 AVFALLSHÅNDTERING

Avfallshåndtering må etableres gjennom rasjonelle løsninger som ikke skaper visuell forsøpling. Form, farge og plassering er avgjørende for resultatet. I sentrumsområder og innenfor større ny byggeområder skal utgangspunktet være fellesløsninger i form av nedgravd løsninger eller avfallssug.

4.4 OVERVANN

Det skal avsettes tilstrekkelige arealer til overvannshåndtering og vegetasjon. I bebygde områder skal overvann i størst mulig grad tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden.

Vannet skal gjøres synlig og tilgjengelig i bebygde områder/byområder, og reetablering/åpning av lukkede vannveier skal prioriteres. Gjenåpning skal alltid vurderes ved byfornying eller når bebyggelse skal endres vesentlig. Ved all ny utbygging skal åpne og naturbaserte løsninger så vidt mulig benyttes og prinsipper for lokal overvannsdisponering (LOD), som beskrevet i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm, følges. Hvis det velges andre løsninger enn naturbaserte løsninger skal det begrunnes hvorfor dette er valgt bort.

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. Kommunen kan kreve at det fastsettes blågrønn faktor i reguleringsplaner.

Gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak. Prinsippene i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm skal legges til grunn, med unntak av klimapåslag på dimensjonering av rør som skal være minst 1,5. (Høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn) Det skal dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

4.5 TILKNYTNINGSPLIKT OFFENTLIG VANN OG AVLØP (PBL § 30-6)

Tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløp i PBL § i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd gjelder for fritidsbebyggelse, med unntak av Jeløy.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 11-9, PUNKT 4)

I fremtidige byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som vei, gang- og sykkelvei, vann-, avløps- og elektrisitetsforsyning, grønnstruktur, lekeplass, uteoppholdsareal, busslomme/bussholdeplass, støyforebyggende tiltak og nødvendige samfunnstjenester som skoletilbud er etablert. Kommunen vil benytte seg av utbyggingsavtaler med grunneiere og utbyggere for å formalisere forholdene rundt dette.

Det skal spesielt dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsanlegg før utbygging av transformasjonsområdene langs Osloveien.

Framtidig boligområde på Eskelund, gbnr 110/3, 110/4, 111/3 og 111/17 skal ikke tas i bruk, herunder reguleres, før boligområder innenfor områdeplan for Gatu, Vårli, Solhøy er ferdig utbygd og bygging av eventuell toghensetting på Gon er igangsatt.

6. LOKALISERING AV VAREHANDEL (PBL § 11-9, PUNKT 5)

6.1. GENERELT FOR HANDEL

Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, tillates kun i Moss sentrum, avgrenset av sentrumsformålet i kommunedelplan for sentrum. Utenfor Moss sentrum kan det tilrettelegges for handel som dekker det lokale behovet. Unntatt fra denne bestemmelsen er avlastningsområder for handel med plasskrevende varer.

6.2. AVLASTNINGSOMRÅDE PÅ HØYDA OG ÅRVOLL

Avlastningsområde for handel er avmerket i kart med bestemmelsesgrense. Dette området skal benyttes til handel med plasskrevende varer. Dette omfatter trelast/ byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/ motorkjøretøy, hvitevarer og møbler. Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.

Områder og bygninger for handelsvirksomhet skal ta hensyn til gående og syklende, og utformes på en estetisk tiltalende måte i samsvar med fylkeskommunens veileder for estetikk.

7 LOKALISERING AV ARBEIDSPLASSER (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Arbeidsplasser og virksomheter skal lokaliseres etter ABC-prinsippet*, og gis en hensiktsmessig lokalisering med tanke på funksjon, transport- og arealbehov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelser. Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og eller besøksintensive virksomheter skal legges til Moss sentrum. Offentlige arbeidsplasser kan lokaliseres i områdesentrene når de skal dekke et lokalt behov. Planbestemmelsen skal ikke hindre stedbundet plassering av lokale forsamlingshus, idrettsbaner, idrettshaller m.m.

ABC prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser:
Hensikten med ABC-prinsippet er at lokalisering av næringsvirksomhet skal gi mindre bilbruk, gi et bedre tettstedsmiljø og sikre god adkomst til næringsvirksomheter. Næringsområder klassifiseres som A-, B- eller C-områder.
A-områder: God tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som skal lokaliseres til A-områder er kontorbedrifter med mange ansatte og-/ eller besøkende. Videre virksomheter med mange kunder/besøkende som handel, helsetjenester og andre offentlige/private tjenestetilbud.
B-områder: Ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har god tilgang til hovedveinettet, også tilknytning til med kollektiv og sykkel. Ikke like høy intensitet i arbeidsplasser og besøkende som A-lokalisering. Lettere industri, for eksempel transportbedrifter og næringer knyttet til bygg og anlegg.
C-områder: Ligger på avstand fra tettstedene. God tilkobling til hovedveinettet, godsterminal eller havn. Dette er områder for plasskrevende virksomheter og tyngre industri. Her kan det lokaliseres virksomheter som ville vært til sjenanse for omgivelsene i mer tettbygde områder.

8 BYGGEFORBUD LANGS SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-9, PUNKT 6)

8.1 SJØ

Innenfor byggegrense langs sjø kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Innenfor byggegrense langs sjø kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Unntatt fra dette forbudet er fasadeendringer samt fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

8.2 VASSDRAG

Innenfor byggegrense langs vassdrag kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Det skal ikke tilføres ikke-stedegne masser eller gjøres inngrep som endrer naturens preg langs eller i vassdrag.

Kantvegetasjon langs Vansjø skal bevares i en bredde på minst 15 meter. For øvrige vassdrag/bekker skal kantvegetasjon i en bredde på 10 meter bevares.

9 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 50 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

10 LEKEPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREALER (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Arealer som er avsatt til, i bruk som, eller egnet til lek, tillates bare omdisponert når det skaffes fullverdig erstatning. Både dagens og framtidige behov for lekeareal skal vektlegges.

10.1 MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL

Ved boligbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes minst 30 m2 tilfredsstillende uteareal for opphold. Inntil 10 m2 kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal. For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 100 m2 pr. 25 boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. For boligbebyggelse med mer 25 boenheter skal det i tillegg anlegges kvartalslekeplass på minst 500 kvm daa pr. 50 boenheter. Maksimal avstand til bolig skal ikke overstige 200 meter.

10.2 FELLESOMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD

Arealene skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. De skal som hovedregel lokaliseres på terreng, men kan lokaliseres på takflater i sentrumsområder, samt i områder med bebyggelse med blandet formål dersom det kan ivaretas god tilgjengelighet fra omgivende veier og plasser.

Arealene skal opparbeides for opphold, rekreasjon, lek og spill for alle aldersgrupper, og adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Arealer skal ha god arrondering og egnethet, og arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med, jf. T-2/08. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal søkes bevart.

Lekeplasser skal ikke anlegges nær høyspentanlegg eller lignende der magnetfelt overskrider 0,4 mikrotesla.

11 SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Det tillates kun oppsetting av to fasadeskilt pr. virksomhet, men maksimalt et pr. fasade. Ved oppsetting av skilt for flere virksomheter stilles krav om en samlet skiltplan for hele bygningen. Skilt på samme fasade skal harmonere med hverandre. Skilt skal ikke hindre framkommelighet for gående/syklende.

Utforming

Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal ha tilknytning til virksomhet i bygningen. Skiltets utforming, farge og plassering skal tilpasses og underordnes byggverkets fasade og skal være tilpasset bygningens arkitektur og områdets egenart. Skilt som ved sin størrelse, farge eller utforming virker skjemmende i forhold til omgivelsene kan forbys. I områder med verneverdig bebyggelse og verdifullt landskap, kan kommunen stille krav til utforming og størrelse.

Skilt og innretninger med skiftende reklame tillates ikke. Lyssetting av skilt skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende. Foliering på vindusflater kan maks dekke 1/3 av vindusflaten.

Plassering
Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater osv., tillates ikke. Fasadeskilt bør fortrinnsvis plasseres i tilknytning til inngangsparti.

Skilt, reklameinnretninger, reklamemarkiser eller lignende må ikke hindre ferdsel på veg eller annen offentlig grunn eller være til fare for omgivelsene. Skilt og reklameinnretninger må ikke komme i vegen for eller hindre innsyn til trafikkskilt eller andre offentlige skilt. Fri høyde under uthengsskilt skal være minst 2,5 meter og fremspringet maksimalt 1 meter.

I boligstrøk tillates ikke lysreklame eller større reklameinnretninger. Mindre reklame for virksomhet i bygning som betjener strøket kan tillates. Reklame som etter kommunenes skjønn virker sjenerende for beboerne i strøket kan forbys.

Løsfotreklame og blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke. Det tillates kun en pylon eller flaggstang per bygg.

Reklame som retter seg mot de vegfarende, krever løyve fra vegmyndigheten, jf. vegloven § 33. Unntatt fra løyveplikten er reklame for virksomhet på bygningen der virksomheten foregår.

12 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Nødvendig arealer for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel skal sikres i plan- og byggesaker.

For bebyggelsens behov avsettes parkeringsplasser (18m2 BYA pr. plass) på egen grunn eller fellesareal etter følgende bestemmelser:

Boligbebyggelse.
a. For frittliggende boligbebyggelse kreves minimum 1,5 p-plass pr. boenhet. En plass pr, boenhet skal kunne være i garasje.

For boliggrupper med 4 eller flere boenheter er kravet minimum 1 og maksimalt 1,5 plasser pr. boenhet i felles løsning. Innenfor tettstedsavgrensningen tillates maksimalt 1 plass pr. boenhet.

For øvrige formål skal maksimalt tillatt antall parkeringsplasser fastsettes gjennom reguleringsplan.

Kommunen kan i spesielle tilfelle i sentrale bydeler godkjenne at parkeringsplasser helt eller delvis anlegges på annen eiendom i rimelig nærhet. Det er en forutsetning at rett til parkeringsplassene tinglyses som heftelse på eiendommen.

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde.

Ved etablering av parkeringsanlegg på bakken skal det innsendes dokumentasjon på utforming og bruk av belysning, materialbruk og beplantning. Parkeringsanlegg bør skjermes og brytes opp med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av tre-vegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

For bolig-, nærings- og publikumsbygg skal det settes avsettes parkeringsplasser for forflytningshemmede, minst 2 plasser i fellesanlegg og minst 10% av plassene.

For boligbebyggelse skal det settes av tilstrekkelig plass til sykkelparkering, minst 2 plasser per boenhet. For nærings- og publikumsbygg skal det avsettes plass til sykkelparkering.

For boliger stilles krav om fremlagt, egen kurs av tilstrekkelig kapasitet til alle parkeringsplasser for elbil. Øvrige felles parkeringsanlegg skal tilrettelegges for elbil. Omfang må vurderes og fastsettes i hver enkelt plansak.

For øvrige formål, og ved regulering, skal kommunens til enhver tid gjeldende parkeringspolitikk legges til grunn. For sentrumsområder skal det angis maksimumsnorm for antall bilparkeringsplasser, mens det for sykkelparkering settes en minimumsnorm. Fellesanlegg for sykkelparkering skal være under tak og være låsbare.

13 MILJØKVALITET (PBL § 11-9, PUNKT 6)

13.1 FLOM

Risiko for flom, flomskred og erosjon skal vurderes før planlegging av tiltak, inngrep eller utbygging innenfor hensynssone for flom, i 20-meters beltet langs elver og bekker og innenfor arealer som kan være utsatt for flomfare, ihht. NVE's aktsomhetskart for flom.

For ny bebyggelse langs sjøen skal laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være 2,5 m.o.h. Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse i områdene langs Vansjø (kote +25 moh) er ikke tillatt lavere enn kote +28 moh, grunnet fare for flom.

13.2. STØY

Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/16 skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomheter. Ved regulering skal det ses til den sist vedtatte versjonen av T-1442. Grenseverdiene for støy i tabell 3 i T-1442/16, gjøres gjeldende. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstille kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C. Støy fra flere kilder.

Dersom musikkrestauranter/diskotek eller lignende tillates nær boliger, skal det foreligger støyfaglig utredning som dokumenterer at de krav til lydisolasjon og lydnivå som følger av byggteknisk forskrift kan tilfredsstilles.

Se punkt 24.4 vedrørende avvik fra anbefalingene i rød og gul sone.

Områder utenfor gul og rød hensynssone for støy:
Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruk som ligger tydelig utenfor rød og gul hensynssone for støy, behøves ikke støyfaglig utredning.

Dersom det aktuelle området er utsatt for støy fra andre støykilder som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul støysone overskrides, skal det likevel utarbeides en støyfaglig utredning.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.
I behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal støygrensene i tabell 4 retningslinje T-1442 gjelde. Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid, jfr. tabell -5 i retningslinjen.
Krav til innendørs lydnivå som angitt i tabell 6, skal stilles ved arbeid i samme bygningskropp eller der et høyt utendørs støynivå bare kan avbøtes med isoleringstiltak.

13.3 LUFTKVALITET
Bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal planlegges slik at luftkvalitet, både innendørs og utendørs, i størst mulig grad tilfredsstiller anbefalingene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller de til enhver tid gjeldende regelverk som erstatter denne.

14 ESTETIKK, BYFORMING OG LANDSKAPSTILPASNING (PBL § 11-9, PUNKT 6)
Kommunen legger Estetikkveieleder for Moss sentrum og estetikkveileder for Østfold til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.

14.1 BEBYGGELSE
Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse.

For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.

14.2 TERRENGTILPASNING
Det skal legges vekt på god terrengtilpasning der bygninger tilpasses terrenget, ikke omvendt. Utbygging skal konsentreres til naturlige landskapsrom slik at inngrep i landskapsbildet minimeres. I skrånende terreng bør bygningens lengderetning som hovedregel følge koteretningen. Omfattende fyllinger og andre betydelige terrenginngrep skal unngås. Det skal legges vekt på å bevare landskapssilhuetter.

Viktige stier/barnetråkk skal sikres. Dette omfatter stier fra boligområder til offentlige funksjoner, samt atkomster til større grøntområder/marka.

14.3 ESTETISK REDEGJØRELSE
Søknader om byggetillatelse skal i nødvendig grad dokumentere byggetiltakets forhold til omgivelsene og den faglige begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting, samt skilt- og belysningsplan for større prosjekter. For ny bebyggelse til erstatning for eksisterende skal det av hensyn til stedstilpasning også redegjøres for riving i forhold til istandsetting og om tilpasning til gjenværende bebyggelses gesims-/møne-/ byggehøyder og fasadeuttrykk. Alle tiltak i fasade og synlige tekniske installasjoner skal framgå av søknadsdokumentasjonen.

Krav til estetisk redegjørelse gjelder spesielt for følgende tiltak:
I sårbare områder som for eksempel i nærhet til verneverdige kulturminner og områder hvor

landskapshensyn er av stor viktighet. Der planlagte bygninger står i fare for å stå frem som landemerke, fondmotiv eller representere markante fjernvirkninger. I områder som er markert som hensynssone for bevaring av landskap eller kulturmiljø.

Innenfor områder med verdifull grønnstruktur bør det tas sikte på å bevare eksisterende vegetasjon og etablere ny vegetasjon for å sikre viktige grønne lunger i tettbygde strøk. Det bør legges spesielt vekt på bevaring og videreutvikling av vegetasjon i tresjiktet.

15 KVIKKLEIRE OG MARINE AVSETNINGER (PBL § 11-9, PUNKT 6)

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Nye og reviderte kvikkleiresoner skal rapporteres inn til NVE for oppdatering av kvikkleirekarta. I områder der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved byggesaksbehandling, gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren.

Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten for faresonen for kvikkleireskred dokumenteres. Vurderingen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleireskredsonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i byggteknisk forskrift (TEK 17), § 7-3.

16 MIDLERTIDIGE OG FLYTTBARE KONSTRUKSJONER OG ANLEGG (PBL § 11-9, PUNKT 6)

I områder som omfattes av byggeforbudet i pbl § 1-8 tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter, bøyer og lignende.

Unntatt fra forbudet er anlegg til navigasjonsbruk, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

17 BEVARING AV BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, PUNKT 7)

17.1 FREDEDE KULTURMINNER:

Alle tiltak som berører automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner og kulturmiljøer, skal forelegges regional kulturvernmyndighet (jfr. kulturminneloven). Oversendelse av byggesaker til regional kulturminnemyndighet skal skje i samsvar med vedlegg 1 i planveileder for Østfold; ” Byggesaksbehandling og kulturminneforvaltning i Østfold”. Byantikvaren skal varsles om saken.

17.2 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER INKLUDERT KULTURMINNER UNDER VANN

Dersom det under gravearbeider, nydyrking eller annen anleggsvirksomhet støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og regional kulturvernmyndighet varsles. (jfr. Kulturminnelovens §8). Ved planlegging av nye tiltak plikter man å undersøke om tiltaket virker inn på automatisk fredede kulturminner (jfr. Kulturminneloven §9).

17.3 OMRÅDER REGULERT TIL BEVARING

Alle søknadspliktige tiltak som berører områder regulert til bevaring etter plan og bygningsloven, skal behandles i tråd med reguleringsbestemmelsene i vedrørende plan og i samråd med regional kulturminneforvaltning. Byantikvaren skal varsles om saken.

17.4 BESTEMMELSER TIL VERNEKATEGORI 1 OG 2 I KULTURMINNEPLAN

Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor områder eller på enkeltstående kulturminner i vernekategori 1, skal det hentes inn uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Dette gjelder også alle bygninger fra før 1850 (jfr. Kulturminnelovens §25). Byantikvaren skal varsles om saken. Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor områder eller på enkeltstående kulturminner i vernekategori 2 skal det hentes inn uttalelse fra byantikvaren.

Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse innenfor vernekategori 1 og 2, skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres. Opprinnelige fasadeelementer skal bevares i sin opprinnelige sammenheng. Ved nødvendig utskifting skal målestokk, materialvalg, utforming og farge opprettholdes. Tilbakeføring skal gjøres med grunnlag i historisk dokumentasjon.

Bevaringsverdige kulturminner i vernekategori 1 og 2 skal ikke tillates revet eller vesentlig endret.

Alle nye tiltak, innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø og på eiendommer med kulturminner, som er avmerket som vernekategori 1 eller 2, skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningenes og områdets historiske trekk. Dette kan være utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten.

17.10 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 1 I KULTURMINNENPLANEN.

Innenfor områder av vernekategori 1 skal hensynet til kulturmiljøet være førende for arealbruken. Bygningenes og kulturmiljøets historiske preg skal bevares og videreføres. Eventuelle tiltak skal underordnes det helhetlige kulturmiljøet. Dette gjelder bygningsvolumer, hageanlegg, alleer, steingjerder, gateløp og stier, tun-struktur samt spor etter industriell virksomhet. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor et kulturmiljø får uopprettelige skader, skal det oppføres bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og i harmoni med stedets særpreg og byggeskikk. Søndre Jeløy landskapsvernområde har i tillegg egne vernebestemmelser.

17.11 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 2 I KULTURMINNEPLANEN.

Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. På eiendommer med kulturminner av vernekategori 2 kan nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturminnet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.

18 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11-9, PKT 8)

Det skal benyttes rekkefølgekrav for å sikre etablering av nødvendig samfunnsservice, teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og grønnstruktur før fremtidige byggeområder tas i bruk. Gjeldende VA-norm og overvannsnorm må følges. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, som kan medføre en økt trafikkbelastning på Tigerplassen-krysset, skal rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding av Tigerplassen-krysset vurderes, og eventuelt innarbeides.

Overordnet vann- og avløpsplan skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljregulering). Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier.

Det skal vurderes om reguleringsplan medfører et behov for (bidrag til) etablering av innfartsparkeringer ihht. kommunens til enhver tid gjeldende parkeringsstrategi/politikk.

Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.

Folkehelseoversikten og kunnskap om levekår skal legges til grunn for all planlegging. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

Det skal foreligge en geoteknisk utredning av områdestabilitet. Vurderingen av kvikkleireskredfare skal skje etter NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som måtte erstatte denne.

Ved tiltak som krever større terrenginngrep skal det utarbeides og fremlegges masseregnskap.

I reguleringsplaner for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:
- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Klimagassregnskap kreves ved vesentlige naturinngrep, nybygg større enn 1000 m2 BRA og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg.

Opplistingen er ikke uttømmende.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

19 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg inkluderer nåværende og fremtidig bebyggelse- og anlegg, sentrumsformål, boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kjøpesenter, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, grav- og urnelunder.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense innenfor regulerte byggegrenser mot offentlig veg. Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

19.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Ved regulering skal arealformål spesifiseres ut ifra beliggenhet og omgivelser, forøvrig gjelder arealformål i eksisterende reguleringer. Det skal vurderes høy tetthet, basert på stedets særpreg, og områdene skal utvikles med høy kvalitet.
Nye byggeprosjekter skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter det tilfører omgivelsene. Nettverket av uterom og grønnstrukturer skal være variert og sammenhengende, og

utformes med vegetasjon og vann som grunnlag for rekreasjon og aktivitet. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot byrom eller gater.

19.2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (PBL § 11-10)

19.2.1 Eksisterende boligområder

Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 m. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.

Garasjer med innkjøring vinkelrett på vei skal plasseres med minimum 5 m avstand fra tomtegrense mot kommunal vei.

Dersom strøkskarakteren og eksisterende bebyggelsesstruktur ikke tilsier noe annet kan frittliggende garasjer under 50 m² BRA plasseres inntil 1,5 m fra tomtegrense mot kommunal eller privat vei dersom innkjøring er parallell med veien. Det er en forutsetning at plasseringen ikke kommer i konflikt med allétrær, siktlinjer og andre trafikksikkerhetshensyn. Regulert byggegrense, eller byggegrense mot riks- og fylkesvei i medhold av vegloven skal overholdes.

Innenfor eksisterende småhusområder skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke.

Maksimalt 40 prosent av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnettet.

Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):

1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.

2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.

Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje)
Utnyttelsesgraden må ikke overstige 20 % BYA pr tomt. Maksimalt tillatt mønehøyde er 7,5 m eller gesimshøyde inntil 6 m. Det tillates ikke nye bruksenheter.

19.2.2 Fremtidige boligområder

Utnyttelse og høyder settes gjennom regulering. Innenfor Moss sentrum og områdesentrene skal det vurderes en høy arealeffektivitet.

Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.

Boligområde B1
I område B1 tillates det kun frittliggende eneboligbebyggelse og maksimalt 20 boenheter innenfor

området. Utnyttelsesgrad og byggehøyder skal tilpasses slik at boligområdet blir minst mulig synlig i landskapet, også sett fra vest og Årefjorden.

Boligområde B2

I B2 tillates det kun frittliggende eneboligbebyggelse og maksimalt 20 boenheter innenfor området. Utnyttelsesgrad, byggehøyder og krav til utforming og utomhusanlegg skal utformes slik at boligområdet blir godt tilpasset nærliggende bevaringsverdige kulturmiljø.

19.3 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE (PBL § 11-10)

Det tillates kun én fritidsbolig/bruksenhet pr. eiendom.
Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje, med gesimshøyde maks 4,0 m, mønehøyde maks 5,5 m. Frittliggende uthus/anneks/garasje tillates ikke.

Innhengning av eiendommer, eller oppføring av gjerder er ikke tillatt.

Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmaterial tillates ikke. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Samlet bebygd areal skal ikke overstige 100 m². Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m og taklengden skal ikke overstige 13 m.

Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje):

Samlet bebygd areal skal ikke overstige 90 m². Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m og taklengden skal ikke overstige 13 m.

19.4 BYGGEOMRÅDER FOR NÆRING (PBL § 11-10)

Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering av arealene være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, med sikte på å oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet. Næringsvirksomhet med mange ansatte bør etableres ved kollektivknutepunkt, og virksomheter med få ansatte og mye vare- og godstransport bør lokaliseres ved hovedvegnett, godsterminal eller havn. Jf. punkt 7.

I regulerings- og byggesaker skal det redegjøres for bruk av utearealer. Eventuelle store grå arealer skal søkes brutt opp og skjermet med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, skal skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

19.5 GRAV OG URNELUND (PBL § 11-10)

Arealene kan brukes til grav- og urnelunder med tilhørende bebyggelse.

19.6 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10)

Innenfor formålet kombinert bebyggelse og anlegg på området BA2 skal det utarbeides en felles områdeplan for eiendommene og nødvendig tilhørende vei, kollektivfelt, gang-sykkelvei og infrastruktur.

Infrastruktur rundt Tigerplassen skal være regulert og gjennomføring skal være sikret senest samtidig med felt BA2.

Ved videre planlegging av område BA3 skal Trolldalsbekken med hensynssone innarbeides og ivaretas.

20 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-10 NR. 1 OG 2)

Innenfor områder avsatt som grønnstruktur kan det *legges til rette* for friluftsliv.

21 LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 11-11 NR.1 OG 2)

Innenfor LNF områdene vil det utover bebyggelse i samsvar med disse bestemmelser, ikke være tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte og nødvendig tilknytning til landbruksnæringen. Nettstasjoner som skal forsyne stedbunden næring er tillatt i LNF-områder. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

21.1 LANDBRUKSBEBYGGELSE

Tiltak for landbruket skal plasseres slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel, og skal fortrinnsvis ikke plasseres på dyrket mark. Plassering skal ikke være i konflikt med sårbare/truede arter eller prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven). Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

Tillatelse til oppføring av kårbolig tillates bare når det dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra før ikke er mer enn én boligenhet på eiendommen. Nye kårboliger skal plasseres i tilknytning til gårdens tun. Grunn til ny kårbolig tillates ikke fradelt.

21.2 AREAL FOR SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE

Det kan legges til rette for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet i eksisterende landbruksbygg, der dette ikke kommer i konflikt med de hensyn som skal ivaretas i LNF-områder. Dette gjelder følgende virksomheter:
Carlberg gård: Forsamlingslokale, kafe, gårdsbutikk og mindre kunst- og håndverksverksted og utsalg.
Nærum gård: Datasenter.
Huggenes gård: Landbruksrelatert kontorvirksomhet.
Skallerød gård: Produksjon og lagring av ved.

Utvidelse av eller ny bebyggelse til næringsformål krever regulering. Utvidelse som medfører omdisponering av dyrket eller dyrkbar mark tillates ikke. Hensynet til verdifullt kulturlandskap skal vektlegges.

Bygninger for spredt næring må tilbakeføres til landbruksformål dersom godkjent eksisterende spredt næringsaktiviteten opphører.

22 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-9 NR. 5 OG § 11-11 NR. 3 OG 4)

22.1 GENERELLE BESTEMMELSER

I området tillates det ikke utført tiltak jfr. pbl § 1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Husbåter, moringer, bøyer, mudring og etablering av sandstrand er ikke tillatt.

Unntatt fra forbudet er vedlikehold og nyetablering mv. av anlegg til navigasjons bruk innenfor planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

22.2 BYGGEOMRÅDE FOR SMÅBÅTHAVNER

Områder avsatt til småbåthavner ligger i tilknytning til havneareal på land og omfatter sjøområder med flytebrygger/molokonstruksjoner etc. Ved regulering, med sikte på å utvide eksisterende eller bygge nye småbåthavner skal man utrede mulighetene for å samle/sanere tilliggende eksisterende bryggeanlegg og fortøyningsmoringer. Det skal legges til rette for tilgang for allmennheten ved tiltak på eksisterende bryggeanlegg og ved etablering av nye bryggeanlegg.

22.3 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ

I området må ikke iverksettes tiltak som vesentlig tilsidesetter hensynet til friluftsinteresser. Sikkerhet for myke former for friluftsliv skal prioriteres. Bruk av vannskuter er ikke tillat. Kommunen legger til rette for å kanalisere utsetting av vannskuter til egnede områder, som f.eks. småbåthavner.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

23 SIKRINGSSONE FOR DRIKKEVANNKILDE MED TILHØRENDE NEDBØRSFELT H 110 (PBL § 11-8. A)

Innenfor hensynssonen skal vannverkseier forespørres ved alle tiltak. Drikkevannsressursen skal prioriteres først, og tiltak med fare for drikkevannskilden er ikke tillatt.

24 STØYSONE H210 OG H220 (PBL § 11-8. A)

24.1 GUL HENSYNSSONE FOR STØY:

For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreduserende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk.

24.2 RØD HENSYNSSONE FOR STØY:

I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1442). Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det utarbeides støyfaglig utredning.

24.3 STØY FRA FLERE KILDER

I utbyggingsområder som ligger i områder berørt av flere støykilder (som vegtrafikk- og flystøy mv.) er det anbefalt en reduksjon av støygrensen med 3 dB, jf. grenseverdiene for støy i tabell 3 i T-1442/16. I slike områder kreves det støyrapport på reguleringsplannivå som dokumenterer at støykravene gitt i veileder T- 1442 er oppfylt.

24.4 AVVIK FRA ANBEFALINGENE I RØD OG GUL SONE
(BESTEMMELSESOMRÅDE - SENTRUMSOMRÅDE IHHT T-1442/16)

Avvikssonene knytter seg til områdene Halmstad og Kommunedelplan for Moss sentrum.

I avvikssonen kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Alle boenheter med rom til støyfølsomt bruksformål, med vindu mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon. Vinduer i soverom på støyutsatt side, som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling skal vurderes.
Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

25 FARESONE HØYSPENNING H370 (PBL § 11-8 A)

Innenfor faresonen er det byggeforbudsbelte og alle tiltak i terreng skal avklares med ledningseier. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær faresonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

Faresonen mellom Stubbeløkkveien og Tigerplassen/Tykkemyr oppheves når høyspentledningen innenfor dette området er fjernet.

26 FARESONE BRANN- OG EKSPLOSJON H350 (JF. PBL § 11-8 A)

Innenfor faresoneområder som kan være utsatt for brann og storulykke, kreves, før offentlig ettersyn i reguleringssaker, fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske økonomiske rammer.

27 FARESONE SKRED H310 (PBL § 1-8 A)
(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER MED MULIG FARE FOR STØRRE KVIKKLEIRESKRED)

Innenfor sonen tillates det ikke tiltak eller virksomheter som kan svekke områdestabiliteten. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med prosedyre for utredning av områdeskredfare tabell 3.1 i NVEs veileder 1/2019.

Før tiltak kan iverksettes skal det foreligge fagkyndig geoteknisk rapport som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet og at krav i gjeldende forskrifter ivaretas. Det skal dokumenteres at områdestabiliteten ikke svekkes som følge av det planlagte tiltaket. Tilsvarende gjelder for anleggsperioden.

I områder i risikoklasse 4; Nordre Feste, Moss sentrum og Moss Havn, skal dokumentasjon på utredning sendes kommunen før igangsetting, også for ikke søknadspliktige tiltak, med unntak av fasadeendringer, bruksendring tilleggsdel til hoveddel i bolig og andre tiltak som ikke medfører terrenginngrep eller endret belastning på grunn.

28 BÅNDLEGGINGSSONE H720

(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER BÅNDLAGT ETTER NATURMANGFOLDLOVEN)

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt forvaltningsmyndighet etter naturmangfoldloven.

29 BÅNDLEGGINGSSONE H730

(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER BÅNDLAGT ETTER KULTURMINNELOVEN)

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra regional forvaltningsmyndighet etter kulturminneloven.

30 SIKRINGSSONE RUNDT TUNNEL – H190_

Innenfor sikringssone rundt jernbanetunnel tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

RETNINGSLINJER

GENERELLE RETNINGSLINJER:

AVKJØRSLER

Ny bebyggelse i byggeområdene (omfatter også unntak fra plankravet jfr. bestemmelsenes § 1.1.1) og LNF- områdene skal lokaliseres slik at avkjørsler fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med de holdningsklasser som fremgår av gjeldende rammeplan for avkjørsler (Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen 2009: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier).

RETNINGSLINJER FOR FORMÅL:

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Riving for oppføring av ny fritidsbolig tillates ikke i boligområder da det strider mot formålet. Fritidsboligen kan bruksendres til boligformål hvis den er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, har godkjent adkomst og øvrig standard som kan godkjennes som bolig.

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra grad av utnytting for garasje eller carport inntil 36 m² BYA, med mønehøyde inntil 4,0 m og gesimshøyde inntil 3,0 m under følgende forutsetninger:

- Garasje/carport plasseres på bebygd boligeiendom som ikke har garasje eller carport fra før.
- Tiltaket skal ikke medføre forringelse av tilstrekkelig uteoppholdsareal, kulturminner, biologisk mangfold, andre verneverdier eller i strid med eksisterende bebyggelsesstruktur.
- Tiltaket skal være i tråd med brannkrav og øvrige bestemmelser i § 19.2.1.

Fritidsbebyggelse i boligområder

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra boligformålet for mindre tiltak og endringer av eksisterende Fritidsbolig dersom tiltaket holder seg innenfor de rammene som gjelder for fritidsbebyggelse i § 21.

BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

Boligbebyggelse i fritidsområder

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon for mindre tiltak og endringer av eksisterende fritidsbolig dersom tiltaket holder seg innenfor de rammene som gjelder for fritidsbebyggelse i punkt 19.3.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) - RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJONSBEHANDLING

Dispensasjon kan vurderes for mindre tiltak og endringer av eksisterende byggverk når tiltaket ikke fører til forringelse av landskapsverdier, kulturminner, rekreasjonsområder, andre verneverdier eller eksisterende byggverk, og under forutsetning av at de er i tråd med retningslinjene.

Boligbebyggelse

I LNF-områder utenom stedbunden næring kan bebygde tomter som er fradelt boligbebyggelse fortsatt bebygges – innenfor sin bo- eller bruksenhet. På bebygde boligeiendommer kan det tillates oppført mindre tilbygg, påbygg, fasadeendringer og oppføring av garasje/uthus. Det vil ikke bli gitt tillatelse til nye boenheter eller næringsbygg på boligeiendommen.
Maksimal gesimshøyde er 6 m og maksimal mønehøyde er 8,5 m, regnet fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For garasje/uthus er maksimal mønehøyde 5,5 m.

Fritidsbebyggelse

I LNF-områder utenom stedbunden næring kan bebygde fritidseiendommer fortsatt bebygges – innenfor sin bruksenhet.

Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje. Samlet bebygd areal for fritidsboligen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 80 m², og maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m. Taklengden skal ikke overstige 13 m. Frittliggende uthus eller anneks tillates ikke. Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmateriale tillates ikke. Svømmebasseng og frittliggende plattinger tillates ikke. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Utvidelsen av fritidsboligen må ikke hindre allmennhetens ferdsel.

Fradeling av kårboliger

Det kan vurderes å gi dispensasjon for fradeling av eldre kårboliger dersom bruksenheten er overflødig med tanke landbrukseiendommens størrelse og næringsgrunnlag og forutsatt at en fradeling ikke medfører drifts- eller miljømessige ulemper for resteiendommen. Dispensasjon til fradeling av kårbolig skal vurderes i et langt tidsperspektiv.

Næringsutvikling

Kommunen stiller seg positiv til utvikling av nye næringer i landbruket. Kommunen vil benytte dispensasjonsadgangen i søknader som er i tråd med Regjeringens signaler om å skape nye næringer. Ved vurdering av eventuell dispensasjon for bruk av landbrukseiendommer til virksomhet ut over tradisjonell/stedbunden næring skal følgende retningslinjer legges til grunn:

Det kan tillates småskalavirksomheter (produksjoner, aktiviteter og tjenester) med utgangspunkt i gårdens og familiens ressurser og innenfor den ramme (størrelse) som disse representerer. Det skal tas utgangspunkt i den arbeidskraft som er bosatt på gården og virksomheten skal innpasses i eksisterende bygningsmasse.

Omdisponering eller oppføring av ny bygning ved samarbeidstiltak som naturlig kan benyttes til gårdsdriften kan tillates. Plassering uavhengig av gårdens tun og fradeling til formålet kan tillates for samarbeidstiltak hvis det ut fra forutsetninger som finansiering, samarbeidsmiljø o.l. er naturlig. Med samarbeidstiltak menes tiltak hvor to eller flere brukere driver en form for samdrift/samarbeid som fjøs med melke-/kjøttproduksjon, redskapshus, verksted, fôrlager, potet-/grønnsakslager eller lignende.

RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

HENSYNSSONE FRILUFTSLIV H530 (PBL 11-8. C)

Innenfor område angitt som hensynssone – Friluftsliv, bør det med sikt på å sikre viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

HENSYNSSONE GRØNTSTRUKTUR H540 (PBL 11-8. C)

Innenfor område angitt som hensynssone – Grøntstruktur, skal områdets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier i størst mulig grad ivaretas.

Inngrep som reduserer vassdragets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier må i størst mulig grad unngås. Allmennheten bør i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende ferdsel langs vannstrengen. Kantsoner mot vassdrag må bevares. Ved inngrep i kantsonen må skjæringer og fyllinger sikres mot erosjon og utglidninger ved utslaking av skråninger og ved etablering av vegetasjon.

HENSYNSSONE LANDSKAP H550 (PBL 11-8. C)

Det bør ikke tillates tiltak som vil forringe landskapets kvaliteter. Ved område- eller detaljregulering som berører slike hensynssoner bør det foreligge landskapsanalyse som gir føringer for skjøtsel av viktige områder for å opprettholde landskapskvalitetene.

I område- eller detaljregulering bør det gjennomføres en landskapsanalyse og gis føringer for skjøtsel av viktige områder, med sikte på å bevare opplevelseskvaliteter i karakteristiske landskapstrekk.

Tiltak eller inngrep som berører viktige naturelementer (som geologiske formasjoner, elve-/bekkelandskap, edelløvskog med mer) eller verdifulle landskapspartier (silhuetter, storskala landskapsrom) bør unngås. Det bør gjennomføres kartlegging av friluftslivsbruk, -kvaliteter og – behov, og søkes gitt arealbruk og bestemmelser i område eller detaljregulering som sikrer viktige friluftslivskvaliteter som adkomst til strandsone, sammenhengende turstinett, egne traséer for ridning etc.

Det bør ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området.

H550 - Vansjø

Inngrep som reduserer vassdragets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier må i størst mulig grad unngås. Allmennheten bør i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende ferdsel langs vannstrengen. Kantsoner mot vassdrag må bevares. Ved inngrep i kantsonen må skjæringer og fyllinger sikres mot erosjon og utglidninger ved utslaking av skråninger og ved etablering av vegetasjon.

Landskapsanalysen for Vansjø bør legges til grunn for skjøtsel av viktige områder. De kartlagte naturtyper bør gi føringer for bruk av områdene. Det bør ikke tillates tilrettelegging for utvidet bruk før området er nærmere kartlagt og verdier sikret.

Forsvaret (Rygge Hovedflystasjon) unntas for hensyn overfor friluftsliv og øvrige føringer eller hensyn som kan legge begrensninger på Forsvarets mulighet til å utføre de pålagte oppgaver de har på denne delen av flystasjonen.

HENSYNSSONE NATURMILJØ H560 (PBL 11-8.C)

Innenfor område angitt som hensynssone – Naturmiljø, bør det med sikte på å bevare biologisk mangfold og sammenhengende leveområder for dyreliv ikke tillates nye tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret i område- eller detaljregulering.

HENSYNSSONE KULTURMILJØ H570 (PBL 11-8. C)

Det må ikke tillates spredt boligbygging innenfor hensynssone kulturmiljø.

Strøkets og bygningenes historiske preg skal bevares og videreføres og vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper. Dette gjelder elementer som fasader, gater, veier, belegg, gjerder, skilt, støyskjermer og viktig vegetasjon. Landskapstrekk og anlegg som veifar, gjerder/steingjerder, alleer m.m. som er vesentlig for forståelsen av kulturmiljøet bevares. Tiltak innenfor kulturminnets nære omgivelser/ sikringssone, må hensynta kulturminneverdiene. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Bygninger/bygningsdeler som ikke har verneverdi, kan vurderes revet. Ved søknad om rivning av bygninger innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø skal fotodokumentasjon og forsvarlig oppmåling av bygningen eller anlegget foreligge. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen før tillatelse kan gis. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Versjon:		Dato:
Forslag		21.05.2019
1. gangs behandling	Fellesnemnda	19.06.2019
Offentlig ettersyn		01.07 - 01.10.2019
Revisjon etter høring		06.05.2020
2.gangs behandling	Kommunestyret	16.06.2020
Offentlig ettersyn		01.07-18.09.2020
Vedtak	Kommunestyret	23.02.2021

VEDLEGG A:

OVERSIKT OVER REGULERINGSPLANER SOM GJELDER FORAN KOMMUNEPLANEN.

Stadfestede reguleringsplaner/bebyggelsesplaner. Oversikt i kronologisk rekkefølge.

VEDLEGG B:

OVERSIKT OVER OBJEKTER I VERNEKATEGORIER 1 OG 2

Oversikt over prioriterte kulturminner i kommunedelplanene for kulturminner for Moss og Rygge.

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.

VEDLEGG B: OVERSIKT OVER KULTURMINNER VERNEKATEGORI 1 OG 2

F Fredet
R Regulert til bevaring
1 Bevaringsverdig på nasjonalt/regionalt nivå.
2 Bevaringsverdig på regionalt /lokalt nivå
M I museets eie/ **K** I kommunal eie

KULTURMINNEPLAN FOR GAMLE RYGGE

KYST OG STRANDSITTERMILJØ:

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Ulke, Eldøya. Strandsitterplass, Lia.	89/36	Eldøya	2
Tangen på Evje strandsitterplass.	38/42	KULA-området Evjesund	1
Rørvik nordre, Karenstranda. Strandsitterplass. Knarrebaugen.	33/2	Rørvik, Larkollen	R
Minahuset i Rørvik. Strandsitterplass.	33/171	Hvitnes, Larkollen	R
Nasle i Rørvik. Strandsitterplass.	30/2	Nasle, Larkollen	2
Brygga Lersbaugen.	34/59	Lersbaugen, Larkollen	R
Eløyas brygga v/Lersbaugen.	34/417	Lersbaugen, Larkollen	R
Bryggen på Villa Haga.	34/32	Lersbaugen, Larkollen	R
Billmannsbakken brygga	34/60	Røeds, Larkollen	2
Kulturmiljøet i Rørvik i sin helhet med Karenstua og fiskehavna. Stranna. Sjøbod 1 Rørvik fiskehavn. Sjøbod 2 Rørvik fiskehavn.	33/61	Rørvik, Larkollen	R
Sjøhuset m/ garnloft på fiskehavna Rørvik.	33/219	Rørvik, Larkollen	R
Dampskipsbrygga.	34/60	Tollbuveien, Larkollen	R
Garntørka i Evjesund, eneste i fylket. Fjelltun.	38/17	Evjesund KULA- området	1
Tollstasjonen m. sjøbod og brygge.	34/405	Tollstasjonen, Larkollen	F ID Askeladden 175313
Fortøyningsringer fra seilskutetiden: • Rørvik • Karenstranda • Tollerstranda • Evjesund	 33/18 33/16 34/405 38/1	 Vitnesfjeldet, Larkollen Rørvik søndre, Larkollen Tollbuveien, fristranda , Larkollen Evjetangen (KULA- området)	 R R R 1
Fyret i Larkollen.		Andrenskjæret, Larkollen	R
Byggverk for fyrbluss, Lillebo, Tollbuveien, Larkollen.	34/77	Tollbuveien, Larkollen	R

GÅRDER

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Værne kloster	89/1	KULA-område	1
Østre Roer	8/5	Roer	1
Gipsund	50/1	Gipsund	2
Store Støtvig	34/1,34/2	Larkollen	2
Gårdsmiljøet fra Lyby søndre til østre Løken	75/2, 70/3, 74/2, 74/1, 71/7, 71/1,72/1,72/2, 70/11	KULA- området	1
Fløgstad nordre	47/2	KULA-området	1
Navestad	79/1	KULA-området	1
Balke gård	80/1	KULA-området	1
Søndre Kure	18/1	Kurefjorden	2
Husmannsplassen Kurebråten	22/52	Kureåsen	2
Carlberg gård	89/2	KULA-området	1
Ekholt bruket, husmannsplass til Carlberg, Ekholt vestre	65/12	KULA-området	1

TEKNISKE OG INDUSTRIELLE KULTURMINNER

Eiendom	Gnr/br.nr	Område	Vernestatus
Gruve ved Kurefjorden	22/17	Teibern, båtforeningen	2
Botnertjernet, isuttak	38/1,35/1	Botner KULA-området	1
Isdammen på Evje	38/1,35/1	Evje KULA-området	1
Bygningene på Hadeland	66/74	Ekholt	K
Grønvoldsmia, Rygge museum	48/46	Bygdetunet	M
Bocklums krittpipefabrikk	35/17	Øiesten, Larkollen	2
Grunnmur gårdsbrenneri «Brenneribakken»	38/1	Kajalunden, Evje KULA-området	1
Jernbaneskinner i Årefjorden (melkefab. på Værne kloster)	86/1	Årefjorden KULA-området	1

SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Gamle Larkollvei fra Møllerstien over Pollestad til Kirkeveien.	69/1	Dilling nordre ned til Løken og Lyby gårdene KULA-området	1
Rodestein ved Børsebakke.	37/1	Børsebakk, Evje KULA-området	1
Jernbanebroa /undergangen på Carlberg.	89/2	Carlberg, Værne Kloster KULA-området	1
Larkollvei gjennom skogen fra Evje til Botnertjernet	38/1	Evje KULA-området	1
Gamle veiene i Larkollen som blir brukt som stier: • Veien fra Dampskipsbrygge til Larkollen kirke og til Røeds forbi Tollerhuset. • Gamle veiene i Rørvik og veien i Morellskogen, Myra. • Stien fra Bryggebakken til Rørvikveien • Knarrebaugen til Rørvikveien.	34/60 34/58	Larkollen Reg. spesial området	R
Gamle veien fra Rosnes til Roer og videre fram til Ryggeveien.	8/5	Rosnes til Roer	2
Isveien / Iskleiva Botnertjern/Evjesund	35/1	Botner KULA-området	1
Kulturmiljø på Halmstad. Stasjonsbygning på Rygge.	3/23	Halmstad Reg. spesial området	R
Stasjonsbygning på Dilling	67/17	Dilling	2
Gamle veien fra Kubberød forbi Damsmyrjordet til maskinhuset ved Støtvig.	28/1	Kubberød ned til Støtvig KULA-området	1
Steinbroen Kureåsen.	20/1	Kureåsen KULA-området	1

KIRKER

Eiendom	GNR/BRNR	Vernestatus
Rygge kirke	48/116	Fredet
Larkollen kirke	34/224	R

INSTITUSJONSBYGNINGER

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Melleby skole på Kure 1866.	22/11	Melleby	2
Gamle skolestua på nedre Støtvig (1840 -1856)	28/1	Nedre Støtvig	2
Kommunens første skolehus i Larkollen fra 1854. Billmannsbakken 10.	34/12	Røeds; Larkollen	2
Gubbeskoven skole på Ekholt 1864.	89/11	Ekholt	2
Amtsskolen (nå museet)	48/13	Rygge Museum og Historielag KULA-området	1
Kure fattiggård 1888, benevnelse gamlehjem fra 1906.	22/93	Kure	2
Emmaus i Larkollen fra 1902	33/250	Larkollen	R

KIRKEGÅRDER

Eiendom	Gnr/br.nr	Kategori	Område	Vernestatus
Amtmannsgrav	89/5	Privat famile-grav for familien Sibbern	Bog KULA-området	1
Kirkegården på Kollen	38/30		Øya Kollen	1

KRIGSMINNER

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Lille Rygge, Lagerbygninger/hangarer. Ant. 2 ID 94440	1/1	Rør, Halmstad	F
Rygge hovedflyplass, ID 94390 Hangarer, Ant. 2	1/7	Rygge	F
Telthus på Søndre Lyby	75/2	Lyby KULA-området	1
Splintboksen på Balke	80/1	Balke	1
Mitraljøsestilling med løpegrav ved feltspatbruddet på Teibern	22/17	Teibern	2
Skyttergrav på Neset	22/1	Neset, Larkollen	2
Fredriksodde festning	34/66	Larkollen	R

ANDRE KULTURMINNER

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Kureskjæret	22/1	Kure	2
Brobergbingen Hansebingen Jentebingen	20/1 20/1 28/1	Kure vestre, Skogen innenfor Møvik Støtvig nedre	2
Taterplassen	92/2	Kvile, Dyhreskogen, Ekholt	2
Pokersteinen	37/1	Børsebakk, Gamle Larkollvei fra Evje KULA-området	1
Iskleiva	35/1	Botnertjern/ Evjesund KULA-området	1
Hollendersteinen	31/12	Kurefjorden	2
Fegata på Roer	8/5	Østre Roer	2
Vaskeberget på Huggenes	57/11	Huggenes, Vansjø	2
Kjona på Roer	8/5	Østre Roer	2



Gullsporen

TEKNISKE OG INDUSTRIELLE KULTURMINNER

EIENDOM	GNR/BRNR	KATEGORI	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Henrich Gerners gate 10, Bryggerihallene	2/1177	Bryggeri	Møllebyen	1
Henrich Gerners gate 10, Østre fløy mot elven	2/1177	Margarinfabrikk mm.	Møllebyen	1
Møllebakken 50, Silobygning 1917	3/1778	Mølle	Kambo	2
Mosseskogen	3/1776	Isblokk-produksjon	Mollbekktjern	2

INFRASTRUKTUR OG SAMFERDSEL

EIENDOM	GNR/BRNR	KATEGORI	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Tronvik gård	1/2836	Skysstasjon/ fergeleie	Jeløy	1
Kongeveien gjennom Mosseskogen	3/1774	Veistruktur	Mosseskogen	2
Kongeveien gjennom Verket, Kongens gate, Welhavensgate og Klostergata	2/2540 2/2540 2/2540 504/18	Veistruktur	Sentrum	2
Krabben, gateløp fra Torderødparken østover til Værven som deler seg i to løp på vestsiden av Gimleveien	2/2540	Veistruktur	Jeløy	2
Gamle brokar på Rødsund bro	537/28	Samfersel/vei	Vansjø	2
Vogts gate 11	2/1848	Brannstasjon	Sentrum	2
Transformatorstasjon ved Nesparken	2/1603	Elforsyning	Sentrum	2
Kabelbu på Tronvik	1/2844	Telenors bevaringsplan	Jeløy	2
Jeløy Radio	1/2844	Telenors bevaringsplan	Jeløy	2
LN-hall på Jeløy	1/542	Telenors bevaringsplan	Jeløy	2
Wulfsbergsgate	2/2540	Telefonkiosk	Sentrum	2
Fossenområdet: Mosselva, Lilleelv, Storebro	2/554 2/914 2/909	Verneplan II, St. prop nr 77 (79-80)	Sentrum	1
Krapfossdammen	3/1598	Verneplan II, St. prop nr 77 (79-80)	Vansjø	1
Sponvikdammen	3/2584	Verneplan II, St. prop nr 77 (79-80)	Vansjø	1
Mossefossen, vannverk	2/923	Pumpehus/Vannverk	Sentrum	1
Vannbasseng, Klommesten	3/525	Vannbasseng	Klommesten	1
Bjerget 31	2/557	Brannkanon	Sentrum	2
Kong Christian Frederiks plass og Storebro	2/2540 2/914 2/915 2/919	Bro, plass, park	Sentrum	1

OFFENTLIGE INSTITUSJONER, KULTUR OG IDRETTSBYGG

EIENDOM	GNR/BRNR	UNDERKATEGORI	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Hoppern skole, Krabben 37	1/1518	Skole	Jeløy	2
Aas søndre, Nesveien 443	1/2996	Skole	Jeløy	2
Kambo skole	3/1807	Skole	Kambo	2
Gamle Hoppern skole, Tronvikveien 32	1/2582	Skole	Jeløy	2
Moss folkeskole / Skarmyra skole	2/1848	Skole	Sentrum	2
Kirkeparken vgs, Dronningens gate 22	2/1830	Skole	Sentrum	2
Idrettens hus	2/689	Skole/idrett	Sentrum	2
Greven i Vanemdalen	3/2034	Møte- og dansested	Vansjø	2
Parkteatret	2/694	Kino/kulturhus	Sentrum	2
Storgata 5A, Menighetshus	2/2010	Menighetshus	Sentrum	1
Moss kapell og krematorium	2/1227	Bårehus	Sentrum	2
Moss kapell og krematorium	2/1227	Krematoriet	Sentrum	2
Sjøhaug feriekoloni/ Sjøhaug Naturistsenter SA	1/2951	Feriekoloni	Jeløy	2
Hesteløkka feriehjem	1/3217	Feriehjem	Jeløy	2

KULTURLANDSKAP

EIENDOM	GNR/BRNR	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Alby gård	1/2828	Jeløy, KULA-område	1
Augustenborg/ Kase gård	1/2833	Jeløy, KULA-område	1
Charlottenborg gård	1/2837	Jeløy, KULA-område	1
Grønli gård	1/2829	Jeløy, KULA-område	1
Kubberød gård	1/2825	Jeløy, KULA-område	1
Reier gård	1/2821	Jeløy, KULA-område	1
Røed gård	1/2831	Jeløy, KULA-område	1
Øvre Ramberg Gård	1/2870	Jeløy	2
Nedre Ramberg Gård	1/2871	Jeløy	2

BOLIGOMRÅDER

EIENDOM	GNR/BRNR	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Thorneløkkeveien 4	2/2107	Thorneløkka	2
Thorneløkkeveien 7	2/2110	Thorneløkka	2
Møllergata 4	2/1566	Møllebyen	1
Wulfbergs gate 9	2/2384	Søndre Bjerget	2
Wulfbergs gate 11	2/2386	Søndre Bjerget	2
Wulfbergs gate 13	2/2388	Søndre Bjerget	2
Fjordveien 50	2/862	Fjordveien	2
Fjordveien 56	2/867	Fjordveien	2
Fredrik Holst vei 26	2/950	Fjordveien	2
Klostergata 38	2/1393	Klostergata	2
Klostergata 36	2/1391	Klostergata	2
Klostergata 34	2/1389	Klostergata	2
Klostergata 32	2/1387	Klostergata	2
Klostergata 26a	2/1381	Klostergata	2
Klostergata 26b	2/1381	Klostergata	2
Klostergata 26	2/1381	Klostergata	2
Klostergata 24	2/1379	Klostergata	2
Klostergata 22	2/1377	Klostergata	2
Klostergata 20	2/1375	Klostergata	2
Klostergata 18	2/1373	Klostergata	2
Klostergata 16	2/1371	Klostergata	2
Klostergata 14	2/1368	Klostergata	2
Haveveien 2	2/1155	Sentrum	2
Helgerødgata 44, Oddheim	1/1276	Jeløy	2
Helgerødgata 49, Helgerød gård	1/1280	Jeløy	2
Gimleveien 11, Smedjordet	1/1106	Krabben	2
Tronvikveien 34	1/2585	Jeløy	2
Krossern 3	1/1544	Jeløy	2

BY- OG FORRETNINGSGÅRDER I MOSS SENTRUM

EIENDOM	GNR/BRNR	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Storgata 1, Bostedtgården	2/2004	Storgata	2
Storgata 3	2/2009	Storgata	1
Storgata 5A	2/2010	Storgata	1
Storgata 15, «Steinhaugen»	2/2021	Storgata	2
Storgata 17, «Samuelsgården»	2/2021	Storgata	2
Storgata 4	2/2007	Storgata	1
Storgata 7	2/2013	Storgata	1
Storgata 8A, 8B, 8C, 8D	2/2014	Storgata	1
Storgata 14 A og 14B	2/2020	Storgata	1
Storgata 16, «Brehmergården»	2/2022	Storgata	1
Skoggata 10, Svaegården	2/1829	Sentrum	1
Dronningens gate 21, Moss hotell	2/688	Sentrum	1
Kongensgate 19, Sterudgården	2/1417	Kongens gate	2
Kongens gate 17	2/1415	Kongens gate	2
Kongensgate 15, Oplandsbanken	2/1413	Vincens Buddes plass	2
Kongensgate 22, Elefantapoteket	2/1422	Øvre Torg	2
Basartaket/ Øvre Torg	2/1424	Øvre Torg	2
Kongens gate 24, Basarbygningen	2/2821	Øvre Torg	2
Kongens gate 26, Grennes	2/1426	Kongens gate	2
Kongens gate 28	2/1428	Kongens gate	2
Kongens gate 30	2/1430	Kongens gate	2
Kongens gate 32	2/1432	Kongens gate	2
Prins Augusts plass 1	2/1605	Basartaket	2
Møllergata 4	2/1186	Møllebyen	2
Welhavens gate 7	2/1435	Kongensgate/Welhavensgate/ Klostergata	2
Welhavens gate 9	2/1437	Kongensgate/Welhavensgate/ Klostergata	2
Welhavens gate 15	2/1355	Kongensgate/Welhavensgate/ Klostergata	2
Klostergata 8	2/1361	Klostergata	2
Klostergata 8a	2/1361	Klostergata	2

Klostergata 6	2/1359	Klostergata	2
Henrich Gerners gt 6, Gudegården	2/1173	Møllebyen	1
Henrich Gerners gt 11, Fehuset	2/1178	Møllebyen	1

KRIGS OG FORSVARSMINNER

EIENDOM	GNR/BRNR	ÅR/ FUNKSJON	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Verkshøyden batteri, Østre stilling	3/2584	1902-04, Indre forsvarslinje	Sentrum	2
Hesteberget	1/8444	1911: artilleristilling 1940-45: vakt/ nær-forsvar for Jeløy Radio	Jeløy	1
Svartås i Gashusskogen	3/1974	1944-45, våpenhule	Mossemarka	2
Skipping gård, Kjellandsvik	1/3300	1944-45, våpenhule	Jeløy	2
Verkshøyden	3/2584	1940-45, tysk bunker	Sentrum	2
Kirketorget	2/695	1940-45 underjordisk bunker, tysk	Sentrum	2
Bredebukt, sydøst	1/2833	1940-45 Maskingevær-stilling/ løpegraver	Jeløy	2
Ved Gullholmen		1944 Vraket av Svein I	Gullholmen	2
Mossesundet		1944 Vraket av Nordvard	Mossesundet	2
Mosseskogen	3/1776	1943-44 3 Bombekrater Ref 28149-40979 Ref 28022- 40890 Ref 27965-40890	Mosseskogen	2
Bakholdet	3/1774	Kampsted 1716	Mosseskogen	2
Vincens Buddes plass		Kampsted 1716	Sentrum	2

ANDRE KULTURMINNER

EIENDOM	GNR/BRNR	KATEGORI	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Gamleveie/ Kongeveien	3/1774	Rettersted	Mossemarka	2
Skoggata 2, fortau	2/2540	Minnesmerke	Sentrum	2
Fjellet, Fjordgløtt	1/2271	Bolig med hageanlegg	Jeløy	2
Gjerrebogen gård, Krapfossveien 16	3/1138	Gårdstun og stabbur	Krapfoss	2
Øreveien 57 Øre fritidshus	2/2505	Hovedbygning, Østre Øre	Krapfoss	2
Klommesten, Fredrik Solies vei 44	2/1720	Hovedbygning	Klommesten	2

Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3/1897
Adresse: Spolen 8
Dato: 18.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

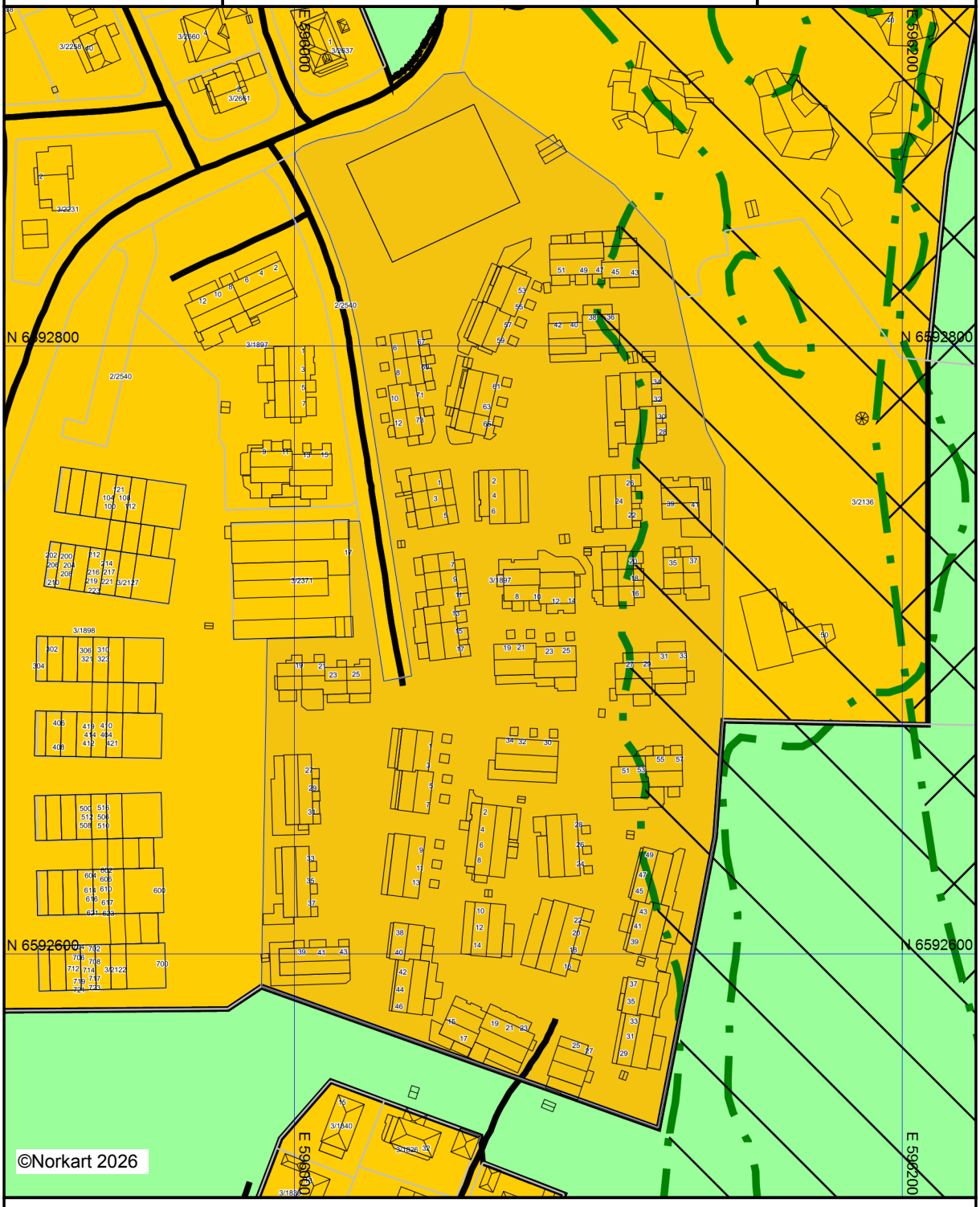
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/1897
Adresse: Spolen 8
Dato: 18.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Bebyggelse og anlegg - nåværende

Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Støysone - Rød sone iht. T-1442

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Støysonegrense

Angitthensyngrense

Kraftledning - nåværende

Kraftledning - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Fjernveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende

Abc Kommune(del)plan - påskrift

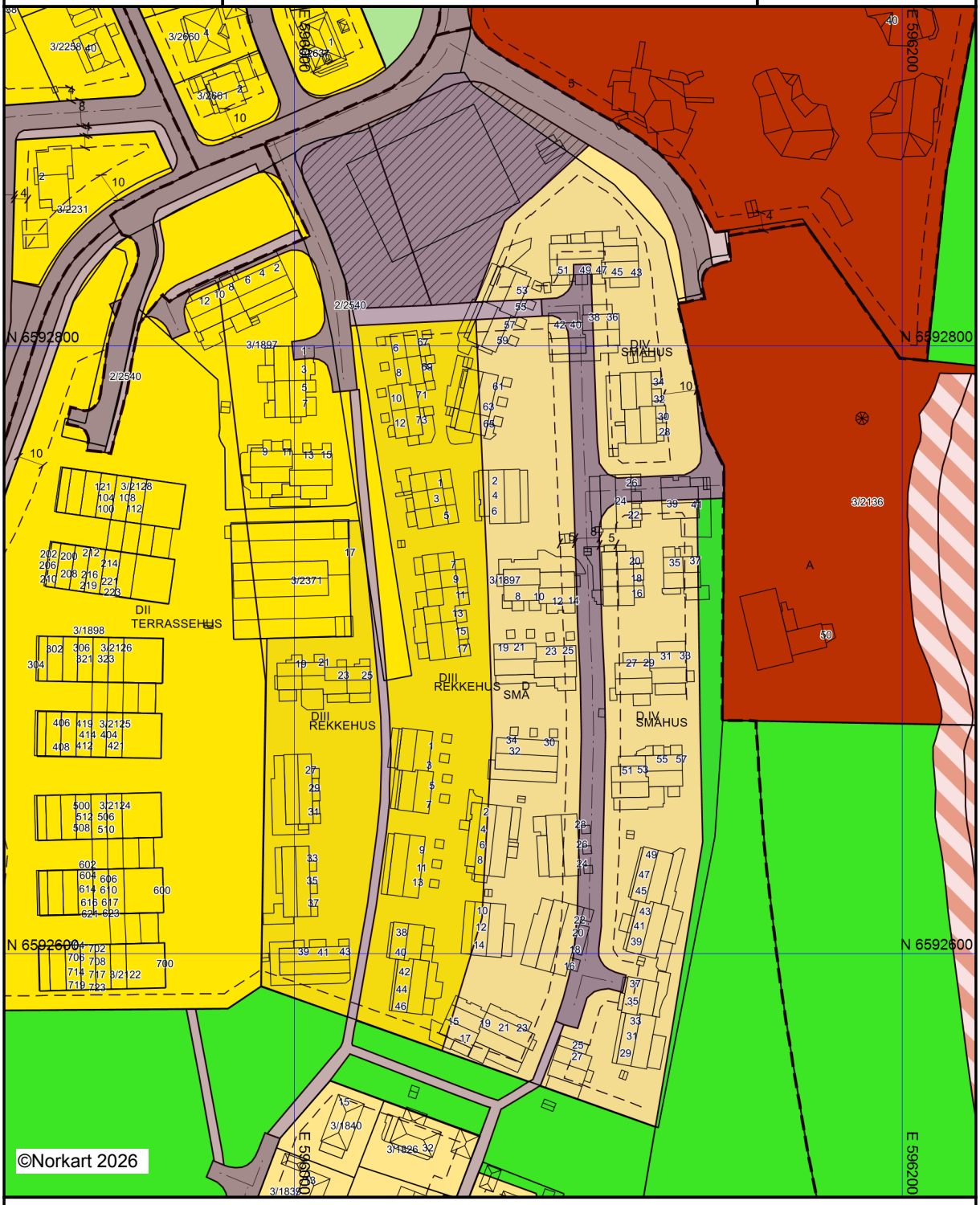
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/1897
Adresse: Spolen 8
Dato: 18.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Almennyttig undervisning (skole,universitet n

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Park

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

MOSS KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

B.jnr. 546/81

FERDIG-ATTEST

vedkommende

Eiendom: Spolen 2, 4, 6 og 8 3/1897

Eier: Moss Boligbyggelag

Rekkehus

År 1984, 15/11

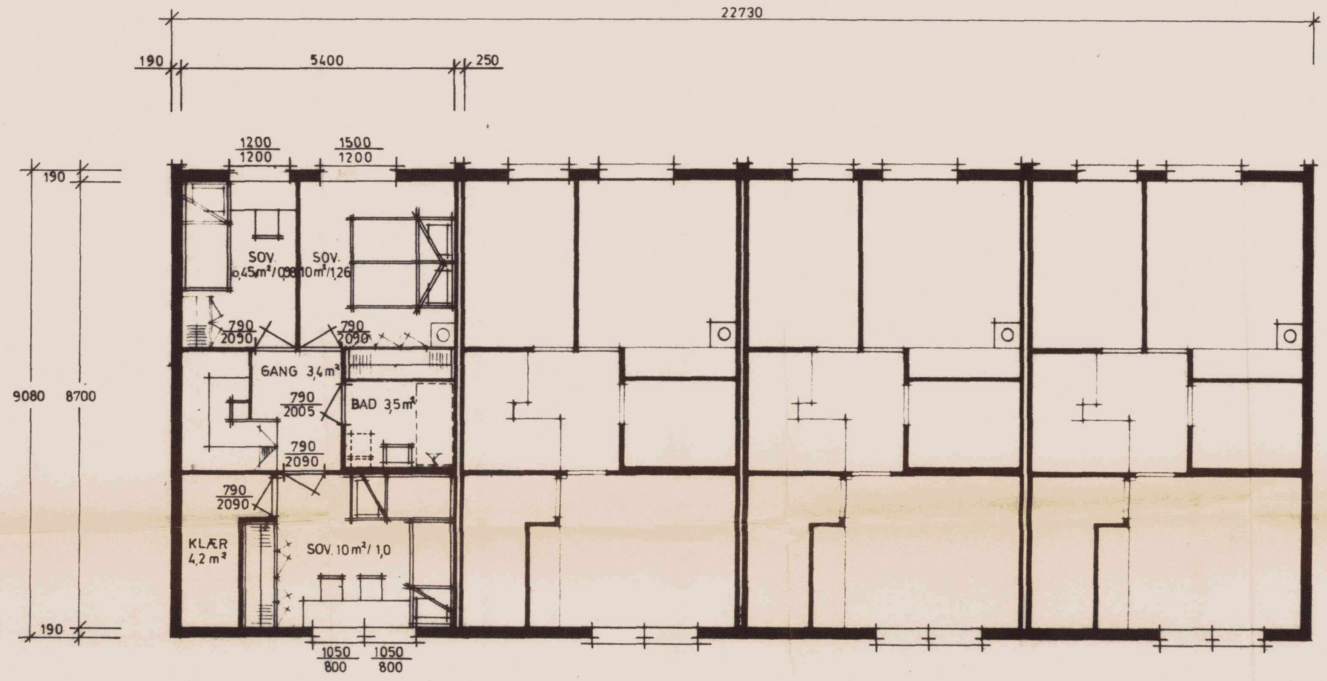
ble der i henhold til bygningslovens bestemmelser avholdt synsforretning over de utførte arbeider, som fantes i ferdig stand og lovmedholdig utført.

~~*Moss Helseråd*~~ *Bygningssjefen i Moss, den* 20. november 1984

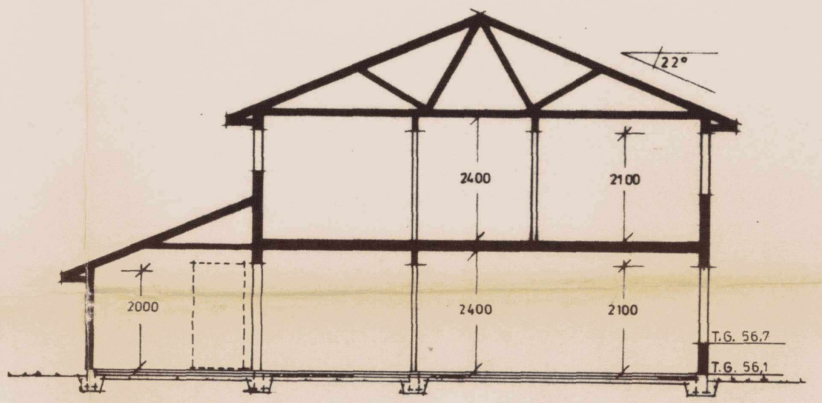
Bjørn Sommer

Erik Borg

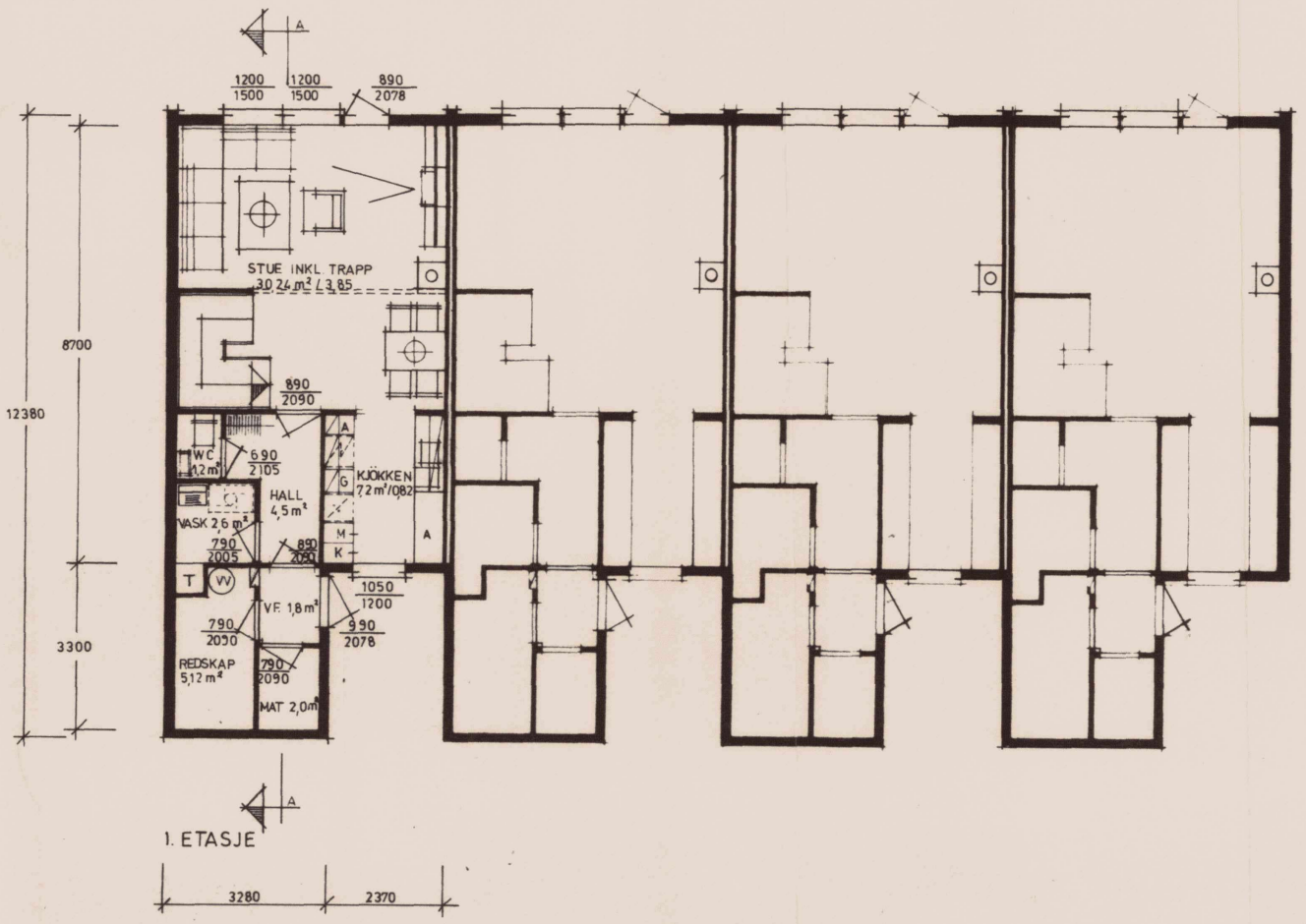
ANM.



2. ETASJE



SNITT A-A



UTREGNING AV LEIEAREALET:

1 - 2 ETASJE 8,70 × 5,40 × 2	= 93,96 m²
- VASK KLÆR	= 6,80 m²
SUM	= 87,16 m²

BYGN. JOURNAL NR. 546/81

OKT. 1981

SAK NR. 824

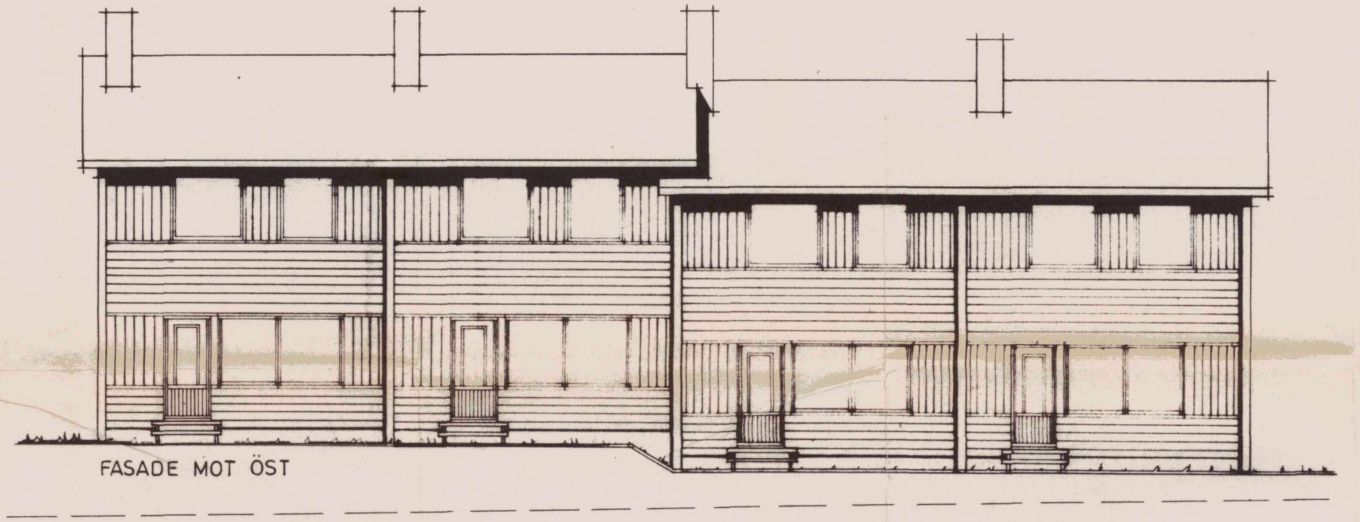
I MØTE 5.11.81

GRUPPE NR. 20	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
BLOCK 67 B rev.	BYGGHERRE: MOSS BBL				
PLAN, SNITT	BYGGEPLASS: ÅVANGÅSEN				
Block Watne G. Block Watne a/s Block Watne Bygg a/s Block Watne Hus a/s	TEGN. GP	ERST. FOR	ERST. AV		
	GODKJ.	TEGN. NR. A 22122			
	MÅL 1:100				
	DATO 30. 08. 81	PROSJ. NR.			

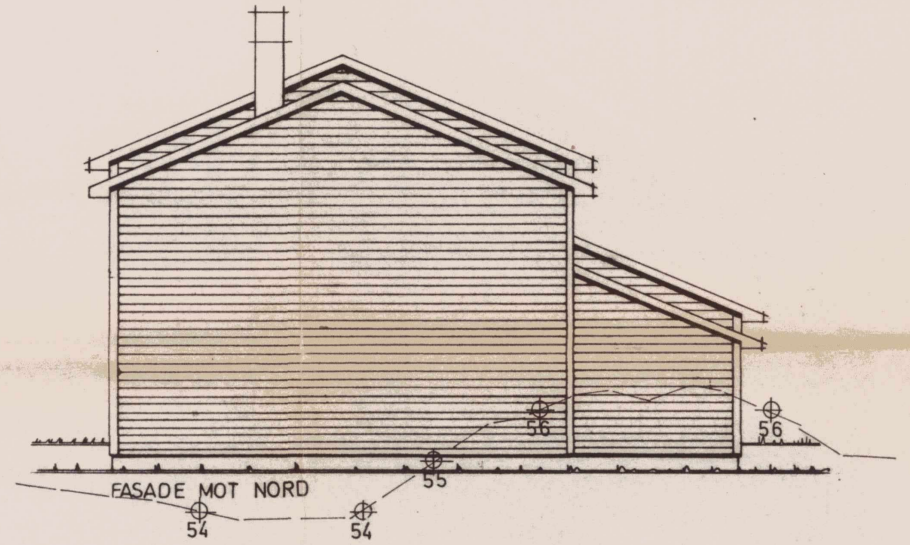
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

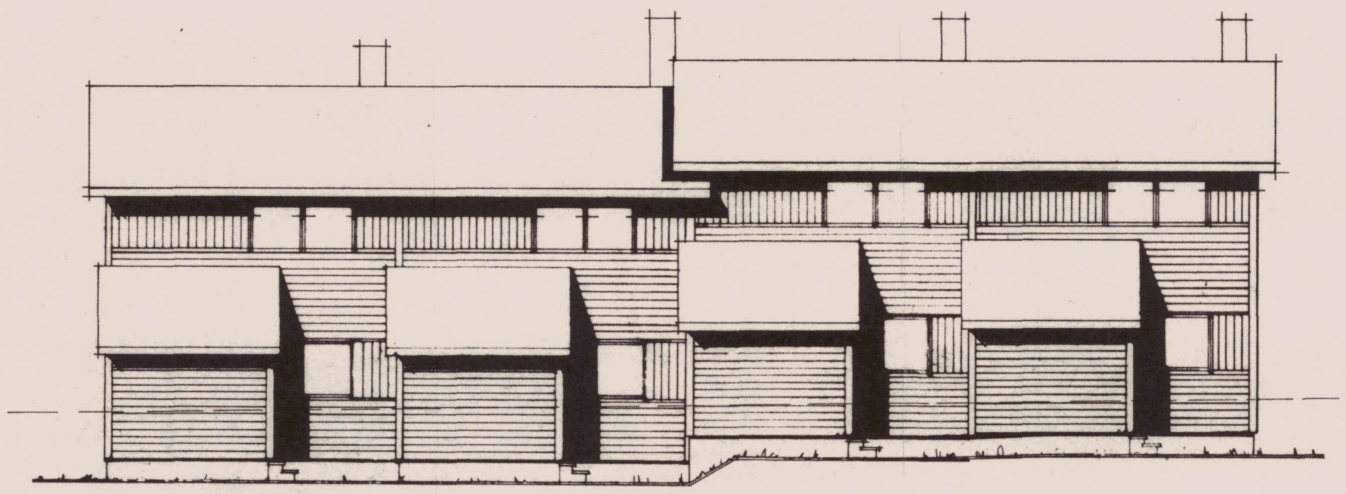
Dansk Scanning A/S



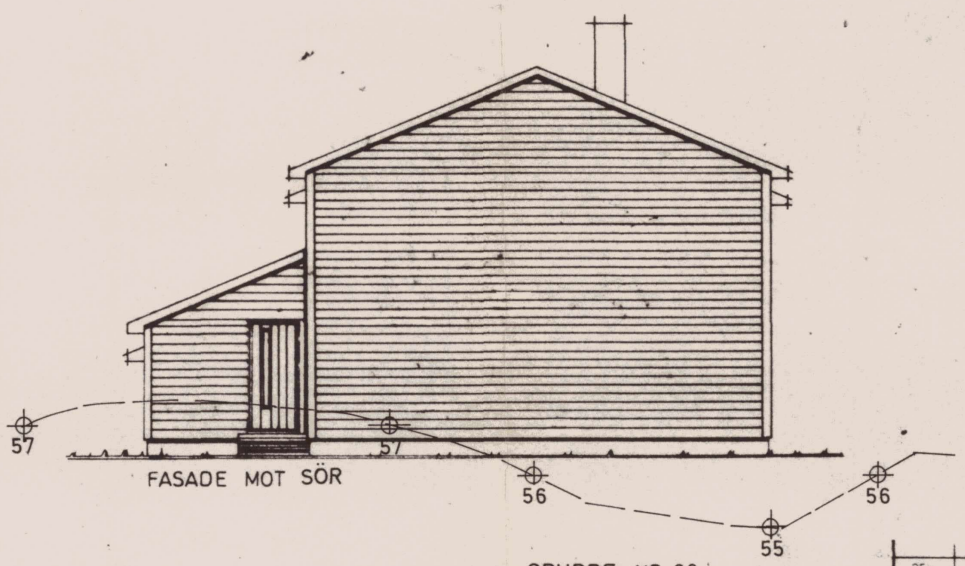
FASADE MOT ÖST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SÖR

NÅV TERR. ———

END. TERR. ———

546/81

BYGN. JOURNAL NR.

09. OKT. 1981

SAK NR. 824

I MØTE 5.11.81

GRUPPE NR. 20

BLOCK 67 B rev

FASADER

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO

BYGGHERRE: MOSS BBL

BYGGEPLASS: ÅVANGÅSEN

Block Watne

G. Block Watne a/s
Block Watne Bygg a/s
Block Watne Hus a/s

TEGN	GP	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	
MÅL	1:100	A 22123	
DATO	30.08.81	PROSJ. NR.	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.