NORDVIK

Trollstubben 2H

3 soverom | 138 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Trollstubben 2H

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.07.2026









Nøkkelinformasjon

Pent rekkehus o/3 plan i ende - To bad fra 2022 - Parkering - Stor markterrasse m/utsyn mot grøntområder - Barnevennlig!

Prisantydning	**3 000 000,-**
Omkostninger	**8 733,-**
Totalpris	**3 949 322,-**
Fellesgjeld	**940 589,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**10 090,-**
BRA-i	**138 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1974**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

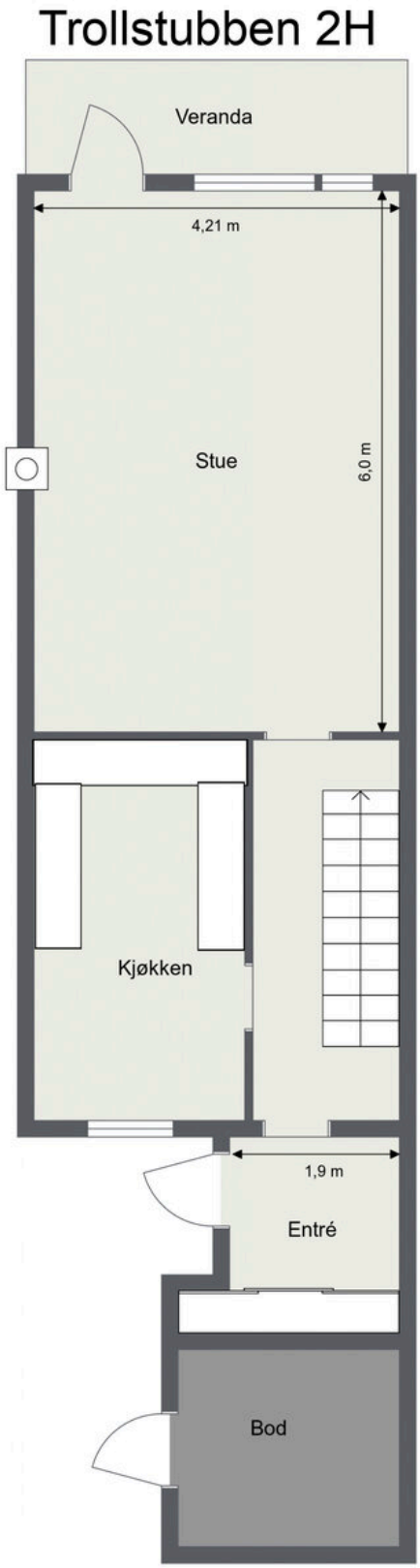
Velkommen til Trollstubben 2H!

- Familievennlig rekkehus over tre plan med attraktiv internbeliggenhet i ende.
- Peisovn, varmepumpe og gulvvarme.
- To delikate bad, begge renovert i 2022.
- Parkering i garasjeanlegg m/elbillader og utvendig bod på 6 kvm.
- To verandaer og skjermet markterrasse på 31 kvm m/utsyn mot grøntarealer.
- Barnevennlig beliggenhet uten gjennomgangstrafikk, nær natur og sjø.
- Kort vei til barnehager, skoler, busstopp og butikk.

Eiendommen ligger naturskjønt til i Trolldalen, med kort vei til både Moss sentrum, sjøen og flotte skogsområder. Området byr på et variert tilbud av tur- og rekreasjonsmuligheter, samtidig som skoler, barnehager, servicetilbud og gode kollektivforbindelser er lett tilgjengelig.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 56 kvm



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.









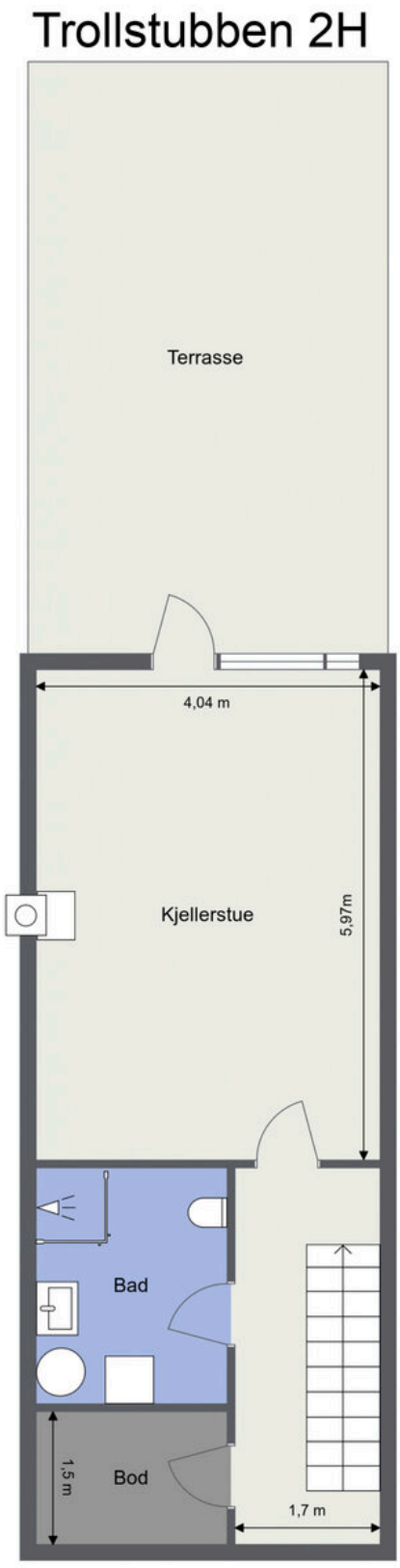



SAMSUNG
SAMSUNG



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm



I underetasjen finner man ett av boligens to bad og en romslig stue. I gangen er det plass til oppbevaring i garderobeskap.





Kjellerstuen er romslig og gir gode møbleringsmuligheter, enten som ekstra TV-stue, ungdomsrom eller et sted å trekke seg tilbake.







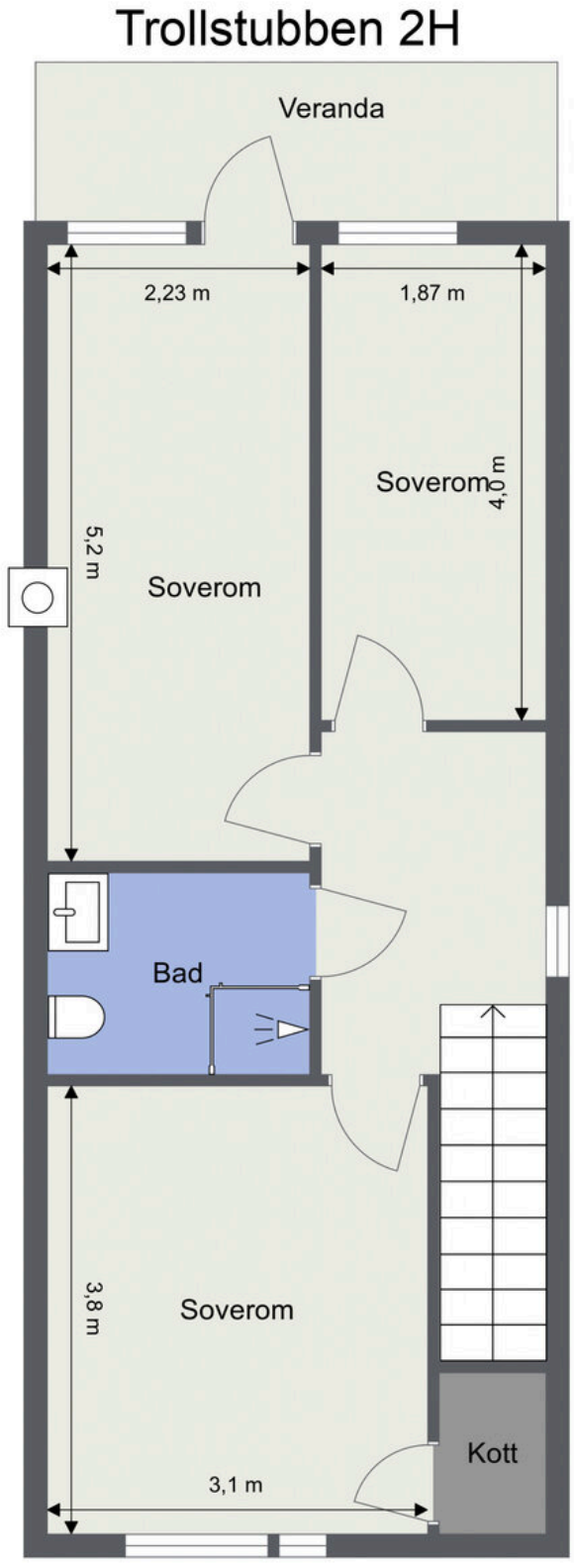






Planløsning

Underetasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm







Soverom 2 har også plass til dobbeltseng og ønsket garderobeløsning, og herfra er det utgang til en overbygget veranda på 5 kvm.





Verandaen i 2. etasje byr på et hyggelig utsyn over nærområdet.

Soverom 3 er i dag innredet med seng og skrivebord, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.






2



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0163/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Trollstubben 2H, 1535 MOSS
Gnr 3, bnr 1654 i Moss kommune
Andelsnr 176 i Trolldalen 1 Borettslag, org.nr. 948207737

Selgere
Miranda Aleishka Nunez
Kim-Stefan Kjørnes

Kjøpesum og omkostninger
3 000 000,- (Prisantydning)
940 589,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 940 589,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 643,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 733,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 733,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 949 322,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 964 322,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1974

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 138 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 144 kvm
TBA: 41 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 43 kvm. Trapperom/gang, bod, bad/vaskerom, kjellerstue
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 31 kvm. Markterrasse

1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, trapperom/gang, stue, kjøkken
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 5 kvm. Veranda

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, bad
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 5 kvm. Veranda

Innhold
Boligen inneholder i dag:
Underetasje: Trapperom/gang, bod, bad/vaskerom, kjellerstue.
1. etasje: Entré, trapperom/gang, stue, kjøkken
2. etasje: Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, bad.

Øvrige arealer:
- Markterrasse på 31 kvm.
- Veranda i 1. og 2 etasje på 5 kvm.

Standard
Pent rekkehus over tre plan med en familievennlig planløsning, attraktiv endebeliggenhet og utsyn mot grøntarealer. Boligen byr på to stuer, nyere kjøkken, tre soverom og to bad som ble renovert i 2022. I tillegg har boligen gode uteplasser med to overbygde verandaer og

en stor, skjermet markterrasse på 31 kvm.

Boligen ligger fint til i enden av rekken, uten gjennomgangstrafikk og med utsyn mot grøntarealer. Fra garasjen fører en asfaltert stikkvei frem til boligen. Man ønskes velkommen inn i en lys entré med skyvedørsgarderobe og plass til kommode eller sittebenk. Gulvvarme sørger for behagelig varme, og like ved inngangspartiet ligger en utvendig bod på 6 kvm med god oppbevaringsplass.

Stuen i 1. etasje er lys og romslig, med gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har en fin størrelse med god plass til både sofagruppe og spisebord, og gir fleksible møbleringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til en overbygget veranda på 5 kvm.

Kjellerstuen er romslig og gir gode møbleringsmuligheter, enten som ekstra TV-stue, ungdomsrom eller et sted å trekke seg tilbake. Peisovn gir ekstra oppvarming og varmepumpe sørger for behagelig temperatur hele året. Fra stuen er det utgang til en 31 kvm stor markterrasse med god plass til utemøbler. Terrassen er delvis overbygget og har markise for solskjerming, mens endebeliggenheten gir en skjermet uteplass med utsyn mot grøntarealer.

Kjøkkenet ligger i et eget rom i tilknytning til gangen, med en hyggelig spiseplass ved vinduet og utsyn mot nærområdet. Den U-formede kjøkkeninnredningen har lyse, slette fronter som gir et stilrent uttrykk, kombinert med laminat benkeplate og kompositttkum. Løsningen byr på godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn, samt underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Boligen har to delikate bad, ett i 2. etasje og ett i underetasjen, begge renovert i 2022. Badene har et moderne og helhetlig uttrykk med flislagte overflater i tidløse, nøytrale toner, gulvvarme og downlights. Badet i 2. etasje er innredet med dusjhjørne med glassdører og regnfallsdusj, vegghengt toalett samt skuffeinnredning med nedfelt servant og dobbelt speilskap. Badet i underetasjen er romslig og har i tillegg god plass til både vaskemaskin og tørketrommel, med benkeplate over som gir en praktisk arbeidsflate.

Alle boligens tre soverom er samlet i 2. etasje, praktisk plassert i nærheten av badet. Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt gode oppbevaringsmuligheter i både garderobeskap og skyvedørsgarderobe. Soverom 2 har også plass til dobbeltseng og ønsket garderobeløsning, og herfra er det utgang til en overbygget veranda på 5 kvm. Det tredje soverommet er i dag innredet med seng og skrivebord, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Innvendige overflater:
- Vegger med panelplater, tapet, fliser og slettmalte overflater.
- Gulv med laminat og fliser.
- Takess-plater og slettmalte overflater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
- Avløp oppgradert.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk baderom.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
- Varmefordeling med panelovner, gulvvarme og varmepumpe luft-tilluft.
- VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk, fast el-tilknytning.
- Montert varmepumpe luft-luft.
- El-skap med jordfeilautomater, montert overspenningsvern.
- El-kontroll ihht. NEK 405-2 avholdt i 2022.
- Montert røykvarslere, håndslukkere tilgjengelig.

Parkering
Det medfølger en biloppstillingsplass i felles garasjehus med montert elbillader. Ellers parkering for beboere på utvendig parkeringsplass mot årlig avgift. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Borettslaget har avtale med leverandør for elbillading i garasje som skal benyttes. Ladepunkt bestiller og vedlikeholder andelseier selv. Se pkt. 9-11 i vedtektene.

Modernisering og påkostninger
- Ny peisovn installert i november 2021.
- Nye vannledninger, ny VV-breder og pusset opp begge badene i regi av borettslaget i 2022.
- Utbedret elektroarbeider etter el-rapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget ble alle vannrør fornyet, ny vvb pluss oppussing av begge badene.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslag v/oppussing av bad.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar:Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har alle disse papirene, da det ble utført i regi av borettslaget.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på

tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kun bytte av ny peis i 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier var ikke elektriker, men gjorde mye av det elektriske selv (spesielt på badene som etter kjøp ble pusset opp av fagfolk). Det ble foretatt en elsjekk i 2021 og en oppfølging i 2022. Det er kun faglærte elektrikere (venner og familie) som på dugnad har hjulpet med å utbedre mye av det som ble oppdaget på kontrollen i 2021, og i 2022 har disse utbedringene blitt bekreftet . Siden da, og det eneste som ikke står på noen kontroll er kun at det er endret til jording på de to andre soverommene i 2. etg, pluss lagt opp til jording (men ikke endret stikkontakter etc) i spisestue/stue i 1. etg. Alt er gjort av faglærte, men på dugnad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Ble bestilt en el-kontroll i 2021 før badene ble pusset opp og i 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort i regi av borettslag under oppussing av bad.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Ja. Beskriv: Ja, tidligere eier gjorde en del elektriske ting selv, men mye av det har blitt rettet opp i. Se el-kontroller og kommentar om utført elektrisk arbeid.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja. Beskriv: Usikker på om det er mur, men ved pigging av gulv ved oppussing av bad kom det sprekk i veggen i spisestue/stue i 1. etg. Det ble fikset i regi av borettslaget.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempelskjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Borettslaget advarer nå og da ang. mus. Ikke sett noen. Om terrassedøra står oppe (som den ofte gjør under sommeren), så kan jeg finne dyr inne, men de kommer via døra.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vet kun hva som ble oppgitt da det ble kjøpt, så det er vel brukt videre.

Bygningssakkyndig
Kristan Østmark

Byggemåte
REKKEHUS
- Utvendig:
Saltak tekket med steinbelagte stålplater, Decra el. tilsvarende. Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Renner, nedløp og øvrige beslag i stål.
Takkonstruksjon/Loft: Saltak med kaldtloft, oppført som åstak med sperrer, undertak med finérplater.
Yttervegger/Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med liggende trepanel. Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 2-lags energiglass fra 2005, kjøkkenvindu med 2-lags energiglass fra 2019. Terrassedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags isolerglass.
Ytterdør i isolert trekonstruksjon, glassfelt med 2-lags isolerglass. Veranda i 1.- og 2. etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre.

- Innvendig:
Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Felles murt pipe med tilknyttet peisovn i kjellerstue. Sokkeletasje med innvendig påført vegg.

- Tomteforhold:
Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Påvist høyt fuktnivå i innvendig innført vegg. Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrader, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.?

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Terrasser og plattinger på terreng. Beskrivelse: Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen. Konsekvens/tiltak: Skader på plattingen kan føre til redusert styrke og funksjon, med risiko for videre nedbrytning. Det anbefales å utbedre skadene og gjennomføre nødvendig vedlikehold for å sikre trygg bruk og levetid. Terrassebord med klimaslitasje/oppsprekking, stedvis noe råte.

- Overflater - gulv. Beskrivelse: Stedvis fraglidde endeskjøter, knirk pga ujenvt undergulv, mindre skader og svelling/montasjeskade. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring eller utskifting av laminatgulvet for å

hindre videre skade og redusere risiko for økt slitasje og fuktskader. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert levetid på gulvet, økt risiko for ytterligere skader og forringet bokomfort.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner. Beskrivelse: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Konsekvens/tiltak: Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen. Beskrivelse: Peisovn montert nær sotluke, vanskeliggjør tilkomst til sotluke.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres bedre tilgang til sotluken, for eksempel ved å flytte peisovnen eller endre plasseringen av sotluken. Manglende tilgang til sotluken kan føre til at nødvendig feiing og vedlikehold ikke blir utført, noe som øker risikoen for sotbrann og skader på skorsteinen.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje). Beskrivelse: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Konsekvens/tiltak: Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen. Målt fuktverdi til 18 vektprosent. I konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent for å unngå soppangrep på trevirke i konstruksjonen. Vær oppmerksom på at innvendig påført kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk på generelt grunnlag er vurdert som risikokonstruksjon.

- 1. etasje - Kjøkken - Avtrekk. Beskrivelse: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens/tiltak: Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

- Ventilasjon. Beskrivelse: Begrenset ventilering med manglende avtrekksventiler. Mekanisk avtrekk bad med tidvis drift. Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen bør utbedres ved å etablere tilstrekkelig avtrekksventilasjon i boligen, og sikre kontinuerlig drift av mekanisk avtrekk. Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for dårlig inneluft, fuktskader og redusert bokomfort.

- Fuktsikring og drenering. Beskrivelse: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Konsekvens/tiltak: Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid. Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

Resterende forhold er kommentert med TG0 eller TG1, eller er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. 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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Enkelte påpekte avvik i rapport el-kontroll er ikke utbedret.
Konsekvens/tiltak:
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- 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.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gjenstående avvik fra el-kontroll bør utbedres av kvalifisert elektriker for å redusere risiko for elektriske feil, brannfare og personskade. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for driftsavbrudd og skade på elektrisk anlegg.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre
Hvitt kjøleskap, oppvaskmaskin samt integrert mikro, ovn og platetopp medfølger.

Sort kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Veggmontert nattbord og sorte hyller på soverommene.
- Plisségardiner på soverom og i kjellerstue.
- Sort gardinstang på vegg ved døra på ene rommet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn og varmepumpe i stue i underetasjen.
- Gulvvarme i entré og på begge bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 10 090,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet grunnpakke TV/internett, kommunale avgifter, felles renhold, div. vedlikehold, felles strøm og forsikringer, div. honorarer, infrastruktur elbillading/strøm, andre driftskostnader m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 038 577,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 154 306,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke TV/internett via Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Trolldalen 1 Borettslag er et stort borettslag som består av

408 andelsleiligheter.

Kjekt å vite:
- Det er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill i rekkehusene.
- Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å iverksette kameraovervåking av lagets garasje -og parkeringsanlegg.
- Etablering av kaldtloft som bod/lager i bruksenhet (bolig) kan etter skriftlig søknad godkjennes av styret.
- Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen, inklusive fasader, eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, lekestuer, varmepumper, paraboler eller andre antenner, leskjermer, svømmebasseng, trampoliner mv. Forbudet omfatter også ombygging eller annen endring av andre rom og annet areal som hører boligen til.

Forretningsfører
Vansjø Boligbyggelag

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er avklart på forhånd. Kontakt megler for mer informasjon.

Faktura for forhåndsavklaring av forkjøpsretten sendes direkte fra VBBL til kjøper straks bud er akseptert, salgsmelding er mottatt fra megler og forkjøpsretten er avklart. Gebyret blir ikke mellomregnet i megleroppgjøret mellom selger og kjøper.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 940 589,-pr. 13.07.2026
Avdrag: Kr 1 107,-
Rentekostnader: Kr 4 528,-

Type A - Lån hvor det betales både renter og avdrag:
Annuitetslån
Rente Pt.: 5,4 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 3.519,-, hvorav renter utgjør kr 3.089,- og avdrag utgjør kr 430,-.
Lånets løpetid: 2065.
Lånenr.: 95377048912. Bankforbindelse: Handelsbanken

Type B - Lån hvor det betales fastrente og avdrag:
Annuitetslån
Rente Pt.: 3,6 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 1.439,-, hvorav renter utgjør kr 763,- og avdrag utgjør kr 677,-.
Renten er delvis rentesikret frem til 2032.Lånets løpetid: 2047.
Lånenr. 67140519268. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.
Det kan opplyses at borettslaget ikke har IN-ordning.

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.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr. 13.07.26 kr 328.873.058,-.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 34 202,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det ble avholdt ordinært årsmøte/gf i borettslaget 27.05.2026. Regnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr. -3 710 058. Det er budsjettert med et årsresultat for 2026 på kr. 3 084 400.

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og ordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes felles dugnader.

Andelseierne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslagets styre eller generalforsamlingen gir. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedlagte vedtekter og husordensregler.

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.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt innenfor begrensninger og i overensstemmelse med borettslagets ordensregler. Se vedlagte ordensregler pkt. 5 og vedtektene pkt. 4-2 for nærmere informasjon.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82373922.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 56 448 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger luftig og fritt på fjell og skogsterreng med store fellesarealer av grøntanlegg, beplantning og sittegrupper. Dette er et meget barnevennlig område skjermet for trafikk med flere lekeområder og sittebenker rett ved. Asfalterte gang- og stikkveier mellom boligene gjør det enkelt og trygt å ferdes.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Trollstubben 2H ligger i naturskjønne Trolldalen, med kort avstand til Moss sentrum, samt til både strand og skogsområder. Moss tilbyr et bredt spekter av muligheter og fasiliteter, enten du foretrekker natur, sjø, eller det urbane livet. Sentrum, som ligger ved sjøen, har et utvalg kaféer, restauranter, kino, teater, butikker og Amfi kjøpesenter. I nærheten av sentrum finner du også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter.

Byen har et rikt kulturliv, med Parkteateret og Verket Scene som arenaer for både lokale og tilreisende artister. Elever ved byens ballettskole, kulturskole og barneteatergrupper som Arena og Teaterkråkene, bruker flittig byens kulturscener. Det finnes flere barnehager, barneskoler og ungdomsskoler i Moss, alle godt forankret i sitt nærmiljø. Byen har tre videregående skoler, internasjonal skole, kunstskole og Steinerskole.

Moss har også et bredt idrettstilbud for både barn og voksne, inkludert fotball- og håndballklubber, ishall, svømmeklubb, turnforening med lange tradisjoner, et godt bokse- og badmintonmiljø og et aktivt seilermiljø - for å nevne noe. Om vinteren er det stor aktivitet på ski i Mossemarka, ofte arrangert av Moss skiklubb, samt i byens populære slalåmbakke Middagsåsen, som ligger omtrent 15 minutters kjøring fra sentrum. For den golfinteresserte er det omtrent 16 minutter kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Nordover ligger Kambo Marina (7 min. med bil), med plass til 300 båter, og flere badeplasser som Lindebaugen (6 min. med bil) og Kulpestranda (8 min. med bil). Sørover er det et godt utvalg populære badestrender og flotte tur- og rekreasjonsområder innen gangavstand fra sentrum. Idylliske Nesparken ligger omkranset av Vansjø og byr på gressletter, turstier og sandstrender - her kan du sole deg, bade, gå tur eller leie kano for padletur i Vansjø. Videre er det en nyere bystrandpark på Rabben med bademuligheter for små og store, sandvolleyballbane, lekeapparater, park, gjestebrygge m.m, samt Sjøbadet med trepromenade, sandstrand og gresslette.

Jeløy kan blant annet by på kjente steder som Alby, Galleri F15 og Røed, hvor man kan få både kulturelle-, kulinariske- og strandopplevelser. Disse områdene er godt kjent for sine vakre naturområder, turmuligheter og Kyststi.

Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med bussforbindelser fra holdeplass 4 minutters gange fra boligen. Det er ca. 3,2 km til Kambo stasjon og ca. 3,7 km til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden, og fra kanalområdet er det også ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene.

Offentlig kommunikasjon
Peer Gynts vei (busstopp): 4 min. gange
Kambo stasjon: 5 min. kjøring
Det er gode togforbindelser på Østfoldbanen og fra Moss sentrum er det fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det under en time med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Grindvold barnehage: 7 min. gange
Skredderåsen barnehage: 8 min. gange
Firkløveret Steinerbarnehage: 20 min. gange
Åvangen skole (1-7.trinn): 11 min. gange
Steinerskolen i Moss (1-10.trinn): 19 min. gange
Verket skole (1-10.trinn): 20 min. gange
Nøkkeland skole (1-10.trinn): 23 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 6 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 17.12.1974. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjensto arbeider før ferdigattest kunne utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede

byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 02.03.1973 som nesten stemmer med dagens løsning. Bad i underetasjen var opprinnelig delt opp i bad og vaskerom.

Bygningstegninger er vedlagt i salgsoppgaven.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Det presiseres også at omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel og hoveddel til tilleggsdel må godkjennes av kommunen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Adkomst via offentlig- og privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig - konsentrert småhusbebyggelse. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 2 888 m2. KP Hensynsonenavn: H370. KP Fare: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler).
Delareal: 50 420 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 10 115 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442.
Delareal: 2 926 m2. KP Hensynsonenavn: H210. KP Støy: Rød sone iht. T-1442.
Delareal: 5 832 m2. Arealbruk: Friområde, Nåværende. Områdenavn: F.

Reguleringsplaner
Id: 90. Navn: TROLLDALEN ØST. DEL AV GNR. 27/3 OG GNR. 36/4 11. BOLIGOMRÅDE. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 22.08.1973.
Delareal: 4 915 m2. Formål: Offentlig friområde.
Delareal: 2 886 m2. Formål: Kjørevei.
Delareal: 45 110 m2. Formål: Konsentrert småhusbebyggelse.
Delareal: 2 280 m2. Formål: Høyspenningsanlegg.

Id: 425. Navn: Fv. 316 Kryssutbedring Peer Gynts vei. Plantype: Detaljregulering. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 13.12.2022.
Delareal: 680 m2. Bestemmelsesområde: Midlertidig bygge- og anleggsområde.
Delareal: 145 m2. RP Hensynsonenavn: H370_1.
Faresone: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler).
Delareal: 212 m2. Formål: Annen veggrunn - grøntareal. Feltnavn: o_SVG9.

Id: 126. Navn: SKREDDERÅSEN. FELT F. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 16.09.1977.
Delareal: 5 m2. Formål: Offentlig friområde.

Id: 422. Navn: Grindvold. Plantype: Detaljregulering. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 23.03.2021.
Delareal: 1 763 m2. Formål: Annen veggrunn - grøntareal.
Delareal: 1 803 m2. RP Hensynsonenavn: 1. RP Infrastruktur: Krav vedrørende infrastruktur.
Delareal: 6 m2. RP Hensynsonenavn: 4. RP Sikring: Frisikt.
Delareal: 641 m2. Formål: Kjørevei. Feltnavn: o_SKV1.
Delareal: 41 m2. Formål: Gang-/sykkelveg. Feltnavn: o_SGS1.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3103/3/1654:
14.04.2023 - Dokumentnr: 381502 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Meglers forklaring: Tinglyst avtale som gir Elvia AS rett til etablering, drift og vedlikehold av nettstasjon med tilhørende kabelanlegg, samt nødvendige bygge- og adkomstrettigheter.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres

mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter

avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 42 000,-
Gebyr utlegg faktura (takstmann) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. juli 2026

Ansvarlig megler
Jeanette Hornsletten, Daglig leder / Salgsleder / Partner
Tlf. 91552939

Megler
Silje Wichstrøm, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40723696

Megler 2
Jeanette Hornsletten, Daglig leder / Salgsleder / Partner
Tlf. 91552939

Meglerforetaket
Nordvik Moss
Bernt Ankers gate 17
1534 MOSS
Juridisk navn: Moss Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 832574112

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Trollstubben 2H

Nabolaget Trolldalen - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Åvangen skole (1-7 kl.) 192 elever, 15 klasser	11 min 1 km
Steinerskolen i Moss (1-10 kl.... 161 elever, 12 klasser	19 min 1.6 km
Verket skole (1-10 kl.) 492 elever, 26 klasser	20 min 1.7 km
Nøkkeland skole (1-10 kl.) 426 elever, 28 klasser	23 min 2 km
Steinerskolen i Moss - vgs	19 min
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	7 min 3.2 km

Offentlig transport

Peer Gynts vei Linje 23, 641	4 min 0.4 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	5 min 3.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

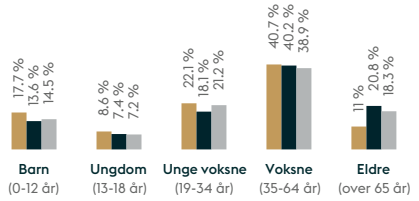
Barnehager

Grindvold barnehage (0-5 år) 122 barn	7 min 0.6 km
Skredderåsen barnehage (1-5 år... 61 barn	8 min 0.7 km
Firkløveret Steinerbarnehage (... 52 barn	20 min 1.6 km

Dagligvare

Kambo Super	8 min
Kiwi Tigerplassen	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trolldalen	1 226	574
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Grindvold skole	7 min
Skredderåsen barnehage - ballb...	8 min
EVO Moss	6 min
MUDO Moss	6 min

«Polig, stille, og gode turmuligheter. Litt utenfor byen, men samtidig nærme nok.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Trollstubben 2H , 1535 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 1654
Andelsnummer 176

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 21.07.2026 **Rapportdato:** 30.07.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1932 **Eiendomsverdi ref nr:** AX1755

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksering AS **Vår ref:** Kristian Østmark

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kristian Østmark
Uavhengig Takstingeniør
takst@mosseiendomstaksering.no
908 44 818

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusbebyggelse oppført i 1974 over tre plan med sokkel-, 1. - og 2.etasje, rekonstruksjoner over sokkeletasje.
Boligen er senere oppgradert med blant annet renoverte baderom i 2022, nye vannledninger og VV-bereder, oppgradert elektrisk anlegg og oppussede overflater.

Vær oppmerksom på at dette kun er et sammendrag, se rapportens hoveddel for tilstandsvurderinger.

Rekkehus - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med steinbelagte stålplater, Decra el. tilsvarende.
Renner, nedløp og øvrige beslag i stål.
Saltak med kaldtloft, oppført som åstak med sperrer, undertak med finérplater.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel.
Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 2-lags energiglass fra 2005, kjøkkenvindu med 2-lags energiglass fra 2019.
Terrassedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags isolerglass.
Ytterdør i isolert trekonstruksjon, glassfelt med 2-lags isolerglass.
Veranda i 1.- og 2. etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre.
Sokkeletasje med utgang til markterrasse 31 kvm oppført med behandlede terrassebord på tilfarere.

INNVENDIG Gå til side

Laminatgulv generelt.
Vegger med panelplater, tapet og slettmalte overflater.
Himlinger med Takess-plater og slettmalte overflater.
Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Felles murt pipe med tilknyttet peisovn i kjellerstue.
Sokkeletasje med innvendig påført vegg.
Rettløpstrapper i trekonstruksjon med åpne opptrinn. Trapp til 2. etasje med montert håndløper.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. etasje › Bad
Flislagt baderom renovert i 2022 i regi av borettslaget.
Dokumentasjon ved kontakt med borettslaget.
Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnisje.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap og dusjnisje.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Sokkeletasje › Bad/vaskerom
Flislagt bad/vaskerom renovert i 2022 i regi av borettslaget.
Dokumentasjon ved kontakt med borettslaget.
Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnisje.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate med planlimt benkebeslag i kompositt. Integrert platetopp, mikro og stekeovn.
Montert automatisk vannstoppventil.
Kjøkkenventilator over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
Avløp oppgradert.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk baderom.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme og varmepumpe luft-til-luft.
VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk, fast el-tilknytning.
Montert varmepumpe luft-luft.
El-skap med jordfeilautomater, montert overspenningsvern.
El-kontroll ihht. NEK 405-2 avholdt i 2022.
Montert røykvarslere, håndslukkere tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Påvist høyt fuktnivå i innvendig innforet vegg.
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

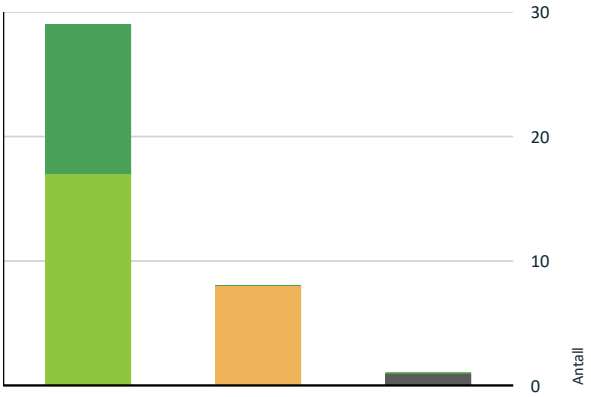
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Enkelte påpekte avvik i rapport el-kontroll er ikke utbedret.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varme	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1974

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med steinbelagte stålplater, Decra el. tilsvarende.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag i stål.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med kaldtloft, oppført som åstak med sperrer, undertak med finérplater.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 2-lags energiglass fra 2005, kjøkkenvindu med 2-lags energiglass fra 2019.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags isolerglass.
Ytterdør i isolert trekonstruksjon, glassfelt med 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i 1.- og 2. etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sokkeletasje med utgang til markterrasse 31 kvm oppført med behandlede terrassebord på tilfarere.

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen.

Konsekvens/tiltak

- Skader på plattingen kan føre til redusert styrke og funksjon, med risiko for videre nedbrytning.
- Det anbefales å utbedre skadene og gjennomføre nødvendig vedlikehold for å sikre trygg bruk og levetid.

Terrassebord med klimaslitasje/oppsprekking, stedvis noe råte.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminatgulv generelt.

Vurdering av avvik:

• Stedvis fraglidde endeskjøter, knirk pga ujenvt undergulv, mindre skader og svelling/montasjeskade.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring eller utskifting av laminatgulvet for å hindre videre skade og redusere risiko for økt slitasje og fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert levetid på gulvet, økt risiko for ytterligere skader og forringet bokomfort.



Fraglidd endeskjøt.



Skade



Svelling eller montasjeskade.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med panelplater, tapet og slettmalte overflater.
Himlinger med Takess-plater og slettmalte overflater.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Felles murt pipe med tilknyttet peisovn i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Peisovn montert nær sotluke, vanskeliggjør tilkomst til sotluke.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres bedre tilgang til sotluken, for eksempel ved å flytte peisovnen eller endre plasseringen av sotluken.
Manglende tilgang til sotluken kan føre til at nødvendig feiing og vedlikehold ikke blir utført, noe som øker risikoen for sotbrann og skader på skorsteinen.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Sokkeletasje med innvendig påforet vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

Tilstandsrapport

Målt fuktverdi til 18 vektprosent.
I konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent for å unngå soppangrep på trevirke i konstruksjonen.

Vær oppmerksom på at innvendig påført kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk på generelt grunnlag er vurdert som risikokonstruksjon.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Rettløpstrapper i trekonstruksjon med åpne opptrinn. Trapp til 2. etasje med montert håndløper.

Vurdering av avvik:

• 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

• 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.

Trapp til sokkeletasje mangler håndløper.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom renovert i 2022 i regi av borettslaget.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon ved kontakt med borettslaget.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnisje.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap og dusjnisje.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/vaskerom renovert i 2022 i regi av borettslaget.



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon ved kontakt med borettslaget.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnisje.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate med planlimt benkebeslag i kompositt. Integrert platetopp, mikro og stekeovn. Montert automatisk vannstoppventil.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløp oppgradert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk baderom.

Vurdering av avvik:

• Begrenset ventilering med manglende avtrekksventiler. Mekanisk avtrekk bad med tidvis drift.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen bør utbedres ved å etablere tilstrekkelig avtrekksventilasjon i boligen, og sikre kontinuerlig drift av mekanisk avtrekk. Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for dårlig inneluft, fuktskader og redusert bokomfort.

TG 2/3 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme og varmepumpe luft-til-luft.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk, fast el-tilknytning.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert varmepumpe luft-luft.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

El-skap med jordfeilautomater, montert overspenningsvern.
El-kontroll ihht. NEK 405-2 avholdt i 2022.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Enkelte påpekte avvik i rapport el-kontroll er ikke utbedret.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Gjenstående avvik fra el-kontroll bør utbedres av kvalifisert elektriker for å redusere risiko for elektriske feil, brannfare og personskade. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for driftsavbrudd og skade på elektrisk anlegg.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Montert røykvarslere, håndslukkere tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Påvist høyt fuktnivå i innvendig innforet vegg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.

Tilstandsrapport

Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.

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 på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• 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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Enkelte påpekte avvik i rapport el-kontroll er ikke utbedret.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• 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.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Gjenstående avvik fra el-kontroll bør utbedres av kvalifisert elektriker for å redusere risiko for elektriske feil, brannfare og personskade. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for driftsavbrudd og skade på elektrisk anlegg.

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)**
1. etasje	50	6		56	5
2. etasje	45			45	5
Sokkeletasje	43			43	31
SUM	**138**	**6**			**41**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, trapperom/gang, stue, kjøkken	Bod	
2. etasje	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, bad		
Sokkeletasje	Trapperom/gang, bod, bad/vaskerom, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektroarbeider, utbedringer etter el-rapport.
Baderom i 2. etasje renovert i 2022 i regi av BRL.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Miranda Aleishka Nunez	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	1654		0	56251.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Trollstubben 2H

Hjemmelshaver
Trolldalen 1 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948207737			Kjørnes Kim-Stefan, Nunez Miranda Aleishka

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
176

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde med nærhet til barnehage, skole, idrettsanlegg og populære turområder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
El-kontroll		Storm Elektro, 17/10-2022 ; El-kontroll, NEK 405-2	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Miranda A Nunez	9578-5999-4-2327180	2026-07-25 15:47:20
Kim-Stefan Kjørnes	9578-5997-4-1966060	2026-07-27 08:40:02

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. juli 2026

Oppdragsnummer
41-0163/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trollstubben 2H, 1535 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Miranda Aleishka Nunez, Kim-Stefan Kjørnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget ble alle vannrør fornyet, ny vvb pluss oppussing av begge badene.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslag v/oppussing av bad.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har alle disse papirene, da det ble utført i regi av borettslaget.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kun bytte av ny peis i 2021

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier var ikke elektriker, men gjorde mye av det elektriske selv (spesielt på badene som etter kjøp ble pusset opp av fagfolk). Det ble foretatt en elsjekk i 2021 og en oppfølging i 2022. Det er kun faglærte elektrikere (venner og familie) som på dugnad har hjulpet med å utbedre mye av det som ble oppdaget på kontrollen i 2021, og i 2022 har disse utbedringene blitt bekreftet . Siden da, og det eneste som ikke står på noen kontroll er kun at det er endret til jording på de to andre soverommene i 2. etg, pluss lagt opp til jording (men ikke endret stikkontakter etc) i spisestue/stue i 1. etg. Alt er gjort av faglærte, men på dugnad .

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ble bestilt en el-kontroll i 2021 før badene ble pusset opp og i 2022.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Kun i fellesgarasje, gjort av Elaway sine folk

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort i regi av borettslag under oppussing av bad

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn beising, maling etc.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Nye bad i regi av borettslag

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ny peis i nov 2021, fikk ingen kommentar da. Ikke etter feier har vært der senere heller.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Ja, tidligere eier gjorde en del elektriske ting selv, men mye av det har blitt rettet opp i. Se el-kontroller og kommentar om utført elektrisk arbeid.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Usikker på om det er mur, men ved pigging av gulv ved oppussing av bad kom det sprekk i veggen i spisestue/stue i 1. etg. Det ble fikset i regi av borettslaget.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget advarer nå og da ang. mus. Ikke sett noen. Om terrassedøra står oppe (som den ofte gjør under sommeren), så kan jeg finne dyr inne, men de kommer via døra.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Kjøleskap og oppvaskmaskin er av ukjent opprinnelse. Jeg vet heller ikke når varmepumpe ble installert. Siste kontroll på varmepumpe var 2022, da viste han hvordan vedlikeholde og det er gjort siden.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Takstmann har egen tilstandsrapport

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vet kun hva som ble oppgitt da det ble kjøpt, så det er vel brukt videre.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 41-0163/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kim-Stefan Kjørnes	**2026-07-27**	**Miranda A Nunez**	**2026-07-25**

Identifikasjon

Kim-Stefan Kjørnes

Identifikasjon

Miranda A Nunez

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Trollstubben 2H, 1535 MOSS**	
Dato for energimerking **23.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323528**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145716985**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **1654**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **139,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **135,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **195,48 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **198,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 641 kWh**



Trollstubben 2H, 1535 MOSS

Detaljering

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

Trollstubben 2H, 1535 MOSS

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

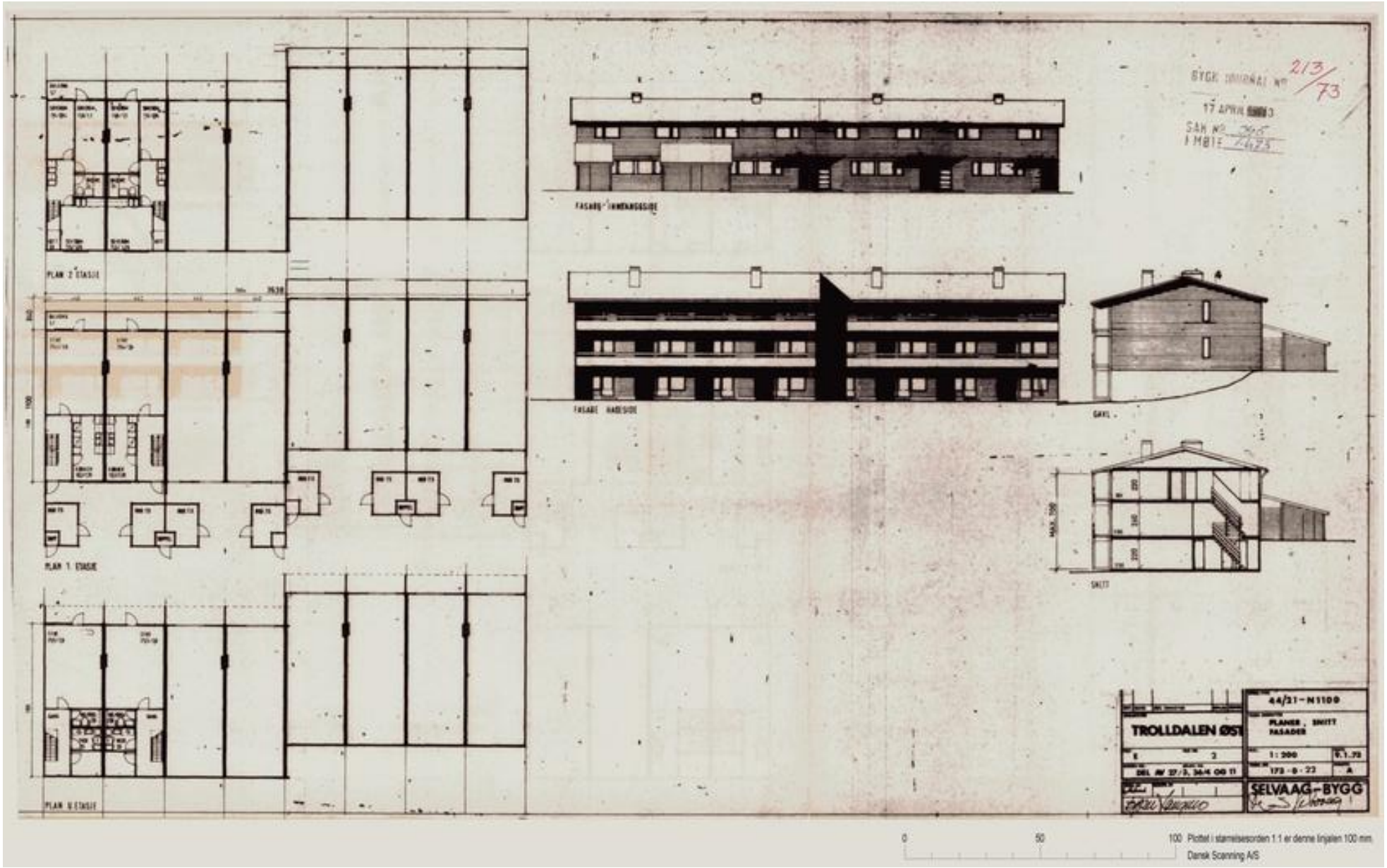
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no


213/73
PLAN 2 ETASJE
PLAN 1 ETASJE
PLAN U ETASJE
FASADE INNGANGSSIDE
FASADE HAGESIDE
GAVL
SNITT
TROLLDALEN ØST
44/21-N1100
PLANER , SNITT
FASADER
1:200
173-0-22
SELVAAG-BYGG
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

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 5-2.

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.

2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

(1) Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

(2) For urbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr lov om burettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget

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.

VEDTEKTER

for

TROLLDALEN 1 BORETTSLAG
Org.nr. 948 207 737

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 20.04.2004 med endringer den 16.04.2008,30.01.2012, 23.04.2012, 22.04.2015, 25.04.2018, 24.04.2019, 27.11.2023, 28.05.2024, 27.05.2026

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1-1 Formål

(1) Trolldalen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (borett).

(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som fellesservice, fellesmåling av strøm, kabel-tv, telefoni og bredbåndstjenester.

(3) Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av slike lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1-2 Forretningsfører, 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) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg og sin husstand eller andre nærstående etter lov om burettslag § 5-6 bruksrett til bolig på borettslagets eiendom, jfr punkt 1-1.

(4) 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.

(5) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i sameiets ordensregler.

(2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr.

En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

(3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

(a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.

Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

(b) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.

(c) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

(d) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.

(e) Hunder og katter skal være chippet eller merket hos veterinær

(f) Alle katter skal kastreres/steriliseres.

(g) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseiere å selge andelen og også fravike boligen, jfr borettslagets vedtekter punkt 11.

(h) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

(4) Før dyreholdet etableres (etter gitt samtykke) skal det inngås en avtale mellom borettslaget og andelseier (samt eventuelt beboer om denne er dyrets eier).

Vilkår og tilleggsvilkår vil også fremkomme av avtale mellom borettslaget og andelseier (samt eventuelt beboer om denne er dyrets eier).

Dyrehold må ikke etableres i borettslaget før slik avtale er mottatt av styret i undertegnet stand.

(5) En slik avtales varighet utløper når det dyr avtalen omhandler ikke lenger er i live eller ikke lenger er tilknyttet andelseier (omplassert e.l)

Ny avtale må inngås dersom en andelseier ønsker å opprette nytt dyrehold.

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 på boligbyggelagets nettsider eller på annen egnet måte.

3-4 Gebyr

(1) For arbeid med å motta forhåndsvarsel som nevnt i lov om burettslag § 4-15, første ledd kan borettslaget kreve et gebyr, jfr lov om burettslag § 4-22 (1). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget. Blir forkjøpsretten gjort gjeldene betales vederlaget tilbake.

(2) Dersom borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene må forkjøpsberettigede betale et gebyr før borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene på forkjøpsberettigedes vegne, jfr lov om burettslag §4-22 (2). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

4. BORETT

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. Se for øvrig borettslagets vedtekter.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen, jfr punkt 9-4. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5-4 Ikke søknadspliktig bruksoverlatelse

(1) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

5-5 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse

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

(2) Andelseier plikter å påse at den som overtar bruken forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av generalforsamling og av styret.

6. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

6-1 Parkeringsplasser

(1) Borettslaget har i 408 parkeringsplasser til fordeling blant 408 andelseiere

Borettslaget har i tillegg 120 andre parkeringsplasser her under gjesteparkeringsplasser

6-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Bruk av motorkjøretøyer på borettslagets eiendom generelt er forbudt

Dog kan innkjøring til egen bolig finne sted for av og pålessing i inntil 10 minutter.

Kjøring for syketransport, renovasjon og større varetransport er tillatt

Videre kan håndverkere med uniformert bil som arbeider på en andelseiers adresse rett til å stå utenfor dennes adressen så lenge han er i arbeid der.

Slik trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare og slik at borettslagets andelseiere og beboere ikke blir unødvendig forstyrret.

(2) Innkjøring av kjøretøyer over 3500 kg er kun tillatt for varetransport og flytting

(3) Maksimal tillatt hastighet på borettslagets område er 10 km/t

(4) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(5) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 6-3, jfr 6-4.

(6) Parkeringsplassene i tildelt garasje/på tildelt parkeringsplass utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved andelseiers/beboers eventuelle kortere fravær, benyttes til hensettelse av kjøretøy.

6-3 Organisering av parkeringsplasser med bruksrett

(1) Alle andelseiere har fått tildelt en midlertidig bruksrett til en parkeringsplass på fellesarealene. (bruksreglement)
(2) Parkeringsplassen er å anse som «annet areal som hører boligen til». Ved overdragelse av andel følger parkeringsplassen andelen/bruksenheten.

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling

4-3 Kameraovervåking

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å iverksette kameraovervåking av lagets garasje -og parkeringsanlegg 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 alvorlige kriminelle handler.

(c) Dersom det har funnet sted en hendelse som gjør at borettslaget må gå igjennom opptakene skal dette gjøres av 2 styremedlemmer i felleskap.

(d) Funn på opptak som antas å kunne være til hjelp for å oppklare eller avdekke kriminelle handlinger så som tyveri eller vesentlig skade etter hærverk e.l skal overlates til Politi eller forsikringsselskap for videre etterforskning eller bruk.

(e) Opptak kan ikke benyttes som bevis i sivilrettslige tvister (saker uten et mulig straffbart forhold) mellom borettslag og andelseier/beboer eller mellom andelseiere

5. BRUKSOVERLATING

5-1 Bruksoverlatelse

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

5-2 Andelseiers rett til bruk etter burettslagsloven

(1) 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 opptil 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.

(2) Andelseier plikter å søke borettslaget skriftlig om bruksoverlatelse

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) 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.

5-3 Gebyr

(1) For arbeid med godkjenning og registrering kan laget kreve et vederlag (gebyr for bruksoverlatelse) Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget

7. VEDLIKEHOLD

7-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (innvendig vedlikehold).

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

a) inventar
b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
c) utstyr inklusive slik som vannklosett, varmvannsbereder badekar og vasker
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger med tilbehør, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

(2) Andelseier skal bruke og vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og varmtvannsbereder. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, se 6-2. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(5) Andelseier skal vedlikeholde innvendige flater på gulv og yttervegger på boligens eventuelle terrasse, veranda eller balkong.

(6) Andelseier har ansvar for innvendig vedlikehold av boder

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

(11) Etter et eierskifte har den nye andelseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseier.

(12) 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.

(4) Det er kun anledning til å overdra den tildelte parkeringsplass sammen med andelen

6-4 Organisering av parkeringsplasser på utendørs parkeringsanlegg

(1) Regler for utleie av ekstra parkeringsplass (bil nr 2) og gjesteparkering er fastsatt i borettslagets ordensregler

6-5 Borttauing og/eller parkeringsgebyr

(1) Borettslaget vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler

(a) som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt i disse vedtekter eller i borettslagets husordensregler.

(b) som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeide.

(2) Trolldalen Borettslag har undertegnet avtal med et vaktselskap som foretar kontroller av parkerte kjøretøyer.

Selskapet kan ilegger parkeringsgebyr til kjøretøy, her under campingvogner og tilhengere som er ulovlig parkerte i henhold til vedtekter eller borettslagets husordensregler etter nærmere avtale mellom borettslaget og selskapet.

Parkeringsgebyr vil bli ilagt i slike tilfeller hvor bilen ikke straks taues bort etter punkt (1).

6-6 Kostnader og vedlikehold

(1) Det er borettslaget som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringsplasser.

6-7 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser

(1) Regler for moderniseringstiltak for garasjeanlegg og parkeringsplasser er fastsatt i punkt 9.

Det samme gjelder regler for ladepunkter el-bil.

6-8 Boder på fellesareal

(1) Alle blokkleiligheter er tildelt en bod.

(2) Bodene er primært plassert i bruksenhetens etasje. Boden er merket med nummeret til leiligheten.

7-5 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

7-6 Borettslagets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.

(1) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting eller installere og kontrollere installasjoner som nevnt i 7-5 Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseier eller andre brukere av boligen.

7-7 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

(1) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr særlig ovenfor punkt 6-1, dekker andelseier selv egenandelen

8. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

8-1 Andelseiers rett til å gjennomføre forandringer (moderniseringstiltak) i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider

a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

b. medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 7

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, jfr punkt 7

7-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

(a) sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring

(b) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

(2) Vann og avløp

(a) For rekkehus;

Vann: Andelseier har ansvar fra hovedstoppekranen. Borettslaget har ansvaret for selve hovedstoppekranen.

Avløp: Borettslag har ansvar fram til vannlås.

(b) For blokker;

Vann: Andelseier har ansvar for vann fra hovedstoppekran i rør i rør skap.

Avløp: Borettslaget har ansvar fram til vannlås.

(3) I garasjekjellere er grensesnittet fastsatt således at borettslaget har ansvaret for alle bærende konstruksjoner som vegger, søyler, bæringer, fundamentering, dekker og drenering.

Andelseiers ansvar ligger således i renhold av egen garasjeplass

7-3 Andelseiers plikt til å holde deler av fellesarealet ved like (Ytre vedlikehold)

(1) Andelseier i blokker forplikter seg til og holde yttervegg mellom bolig og balkong i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter kun plikt til å male veggen med sedvanemessig mellomrom i den farge som borettslaget fastsetter. Maling fås ved henvendelse til styret.

Borettslaget har ansvaret for reparasjon og utskiftning av panel på veggen

7-4 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand

(1) Andelseierne i rekkehus har selv ansvaret for snømåking, strøing og tilgang på eget særareal, jfr vedtektene Kap. 10.

(2) Disse andelseiere har videre selv ansvaret for snømåking og strøing fra inngangsdør til vei

8-2 Ingen adgang til moderniseringstiltak i himlinger på balkonger (Blokkene) grunnet katodisk beskyttelse (strømførende sikt må ikke kortsluttes).

(a) Rehabiliterte balkonger i blokkene, Skredderveien 15,17,19 har i dag katodisk beskyttelse, med et strømførende sjikt, som ikke må brytes, punkteres eller kortsluttes.

(b) Det er forbudt å montere monteres noe i himlingen så som markiser, blomsteroppheng e.l.uten styrets skriftlig samtykke.

(c) Om samtykke gis vil det bli fastsatt vilkår.

(d) Andelseier er gjort kjent med at moderniseringstiltak kan medføre skader på den katodiske beskyttelsen

Andelseiere som utfører arbeider som medfører slik skade vil bli gjort erstatningsansvarlig

8-3 Felles ventilasjon i blokkleiligheter

(a) I blokkleiligheter er det felles ventilasjon opp til tak.

(b) Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for felles installasjoner, her under ventilasjonssystem. Andelseier er ansvarlig for daglig vedlikehold og utskifting av ventilator.

(c) Andelseier har ikke rett til å foreta frakopling fra ventilasjonsanlegget eller foreta endringer av dette. Andelseier må heller ikke tildekke ventilasjon på kjøkken/grovkjøkken og bad.

Andelseier er blitt gjort spesielt oppmerksom på at ulovlige endringer av ventilasjonsanlegg ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler eller lignende kan lede til at byggets tilstand svekkes.

(d) Før kjøkken og/eller baderomsvifte byttes, plikter andelseier å varsle styret om den ønskede utskiftning.

(e) Andelseier har rett til å installere kullfilter vifte over komfyr (som tillegg til eksisterende ventillasjon). Kjøkken ventilator skal ikke tilkobles ventilasjonskanaler. Kjøkkenventilator skal ha kullfilter.

8-4 Endringer av eller på borettslagets øvrige fellesinstallasjoner

(1) Andelseier må ikke foreta endringer av eller på borettslagets fellesinstallasjoner uten borettslagets forutgående skriftlige samtykke.

(2) Dersom andelseier i anledning vedlikehold eller innvendige moderniseringsarbeider inne i boligen ønsker å foreta endringer i felles sikringsskap (i fellesgang) eller endringer i brannanlegg, anlegg for felles varme må styrets samtykke innhentes før slike arbeider igangsettes.

(3) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk. Normalt må fagfolk tilknyttet borettslagets oppdragstakere/ leverandører benyttes. Dette vil fremkomme av samtykke.

(3) Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) a og b og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(4) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(a) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.

(b) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

(c) elektriske VVS og arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.

(d) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige andelseiere og beboere.

(e) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslagets eiendom.

(f) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(g) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

(5) For arbeider som foretas i/utføres på våtrom gjelder i tillegg følgende vilkår:

(a) Alle arbeider må utføres i overenstemmelse med våtroms normen

(b) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk

(c) Skriftlig melding må sendes borettslaget før slike arbeider igangsettes

(6) For endringer av ildsted gjelder følgende tillegg.

(a) Alle arbeider må utføres forskriftsmessig.

(b) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk.

(c) Dersom ildsted fjernes plikter andelseier å stenge røret. Slikt arbeid skal være faglig forsvarlig og korrekt utført i overenstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav, Andelseier plikter særlig å sørge for at foringsrør ikke beskadiges i forbindelse med eventuell avstenging

(d) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid.

(e) Alle arbeider i forbindelse med ildsteder må meldes til feiervesenet.

(7) For endringer av ventilasjon i rekkehus gjelder i tillegg følgende vilkår

(a) Det er ikke tillatt å tette igjen eller tildekke eller på annen måte blokkere ventiler som slipper luft inn i leiligheten.

(b) Ventilator med kullfilter skal benyttes

(3) Andelseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 7-1 omfatter plikt til å vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til i opprinnelig stand

(4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstak gis, skal det fastsettes vilkår.

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

(a) at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer borettslagets fremtidige vedlikehold etter punkt 7.

(b) at fordelingsnøkkel endres om en andel med tilhørende bruksenhet får anledning til å øke størrelse på boligens areal, jfr punkt 2-1 (3) og 12

8-8 Bruk av kaldloft som bod/lager i bruksenheter i rekkehus der det er loft tilgjengelig.

(1) Alle rekkehus som i utgangspunktet har et råloft kan bygges om til kaldloft som kan brukes som bod/lager.

(2) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne etablering av luke til råloft i bruksenheter i rekkehus der loft er tilgjengelig og ved dette etablere et kaldtloft på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår

(a) Etablering av kaldloft som bod/lager i bruksenhet (bolig) kan etter søknad godkjennes av styret.

(b) Søknaden skal være skriftlig.

(c) Arbeidene må utføres i overenstemmelse med tegninger og beskrivelser utarbeidet av borettslaget.

(d) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

Brannsikkerhet må ivaretas

(e) Alle arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.

(f) Ved bruk av loft til lagring må man ha loftsluke med nedfellbar stige av godkjent type. Det må påses god damptetting/isolering i overgang mot ny luke.

(g) Ved etablering av gulv fra 2023 på loft må det legges slik at det ikke hindrer sirkulasjon. Det må også påses at isolasjonen ikke sammenpresses.

(h) Ved gjennomføringen av slike tiltak/arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

(3) Bruken av kaldloftet

(a) Andelseier skal kun benytte kaldloftsarealer for oppbevaring av gjenstander og annet som normalt kan oppbevares på et kaldtloft.

(b) Ved lagring må luftsirkulasjonen på loftet ikke hindres. Dårlig luftsirkulasjon kan medføre kondens og råteproblematikk.

(c) Gassbeholdere, bensin og brennbar væske skal ikke lages på loftet.

8-5 Andelseiers vedlikeholdsplikt mv. etter gjennomførte forandringer i boligen

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

8-6 Utvidelse av bad i kjeller i rekkehus

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne etablering av ulike varianter av utvidelse av bad i bruksenheter i rekkehus som følger på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår

(a) Type rekkehus

Type 1 (Trollstubben 2,3,4,5 og Trollveien 11,15,27) Kan utvide bad oppe og nede, men nede ikke til yttervegg
Type 2 og 3 (Trollstubben 6 og Trollveien 10) Kan utvide badet
Type 4 (Trollstubben1, Trollveien 16,17,23,28) Kan utvide badet
Type 5(Trollveien 19,20) Kan utvide, men ikke til yttervegg
Type 6 (Trollstubben 7,8,9 og Trollveien 12,22,24,25) Kan ikke utvide mot yttervegg
Type 7 (Trollveien 13,14,21,26,29,31) Kan utvide badet

(b) Utvidelser av bad kan kun finne sted med styrets skriftlige godkjennelse.

Andelseier må levere søknad.

Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om/beskrivelser av tiltaket og tegninger

(c) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

(d) Alle arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.

(e) Ved gjennomføringen av slike tiltak/arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

8-7 Andelseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (terrasser, balkonger, boder, mv)

(1) Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens kjeller eller loft eller boder i bygningens i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (yte rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke.

(2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(j) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(k) Borettslaget skal ha fri adgang til stakeluker, drenering eller andre punkter som normalt måtte forefinnes for å kunne utføre nødvendig vedlikehold.

Andelseier er kjent med at denne må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre borettslaget ved vedlikeholdsarbeider, her under tilretteleggelse for adkomst.

Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

(l) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

9-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 9-2 ovenfor.

9. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

9-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen, inklusive fasader, eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, lekestuer, varmepumper, paraboler eller andre antenner, varmepumper, leskjermer, svømmebasseng, trampoliner mv.

Forbudet omfatter også ombygging eller annen endring av andre rom og annet areal som hører boligen til.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, jfr punkt (1) kan bare gis av generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11, jfr punkt 9-4

9-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(a) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(b) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk el i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(c) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(d) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(e) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(f) Arbeidene betales av andelseieren.

(g) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

(h) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(i) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene.

(j) alt arbeide må utføres av kyndig personell.

(k) Tiltaket kan uansett ikke i noe tilfelle bygges utover felles gangveier, veier, fellesområder, andre andelseiers særareal etc.

(l) Andelseier er gjort særlig kjent med at rørtilførsel med vann og elektrisk tilførsel til leilighet ofte går inn i leilighet ved inngangens side. Andelseier er kjent med at dersom borettslaget skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner ved dette, så kan det medføre at platting må tas vekk.

Andelseier må selv koste rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom borettslaget må gjennomføre vedlikehold av rør som ligger i bakken under terassen/plattingen.

9-6 Skillevegger

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om skillevegger på boligens fram og bakside på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Skillevegger skal følge eksisterende vegger som er i den enkelte rekke

(b) Tiltaket skal ha en maksimal høyde på 180 cm de første 2 meter. Der etter skrås ned til rekkverk eller til 100 cm høyde..

(c) Andelseiere har delt vedlikeholdsansvar (hver sin side) og felles utskiftningsansvar for skillevegger med mindre annet er særskilt avtalt

9-7 Frittstående bod til rekkehus

(1) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 9-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppføring av en frittstående utvendig bod til hver boenhet på følgende tilleggsvilkår:

(a) Søknaden skal være skriftlig og inneholde forslag til plassering

Plan og bygningsloven med forskrifter må overholdes.

Tiltaket må ikke plasseres over kummer og/ eller andre felles installasjoner.

Nærmere plassering bestemmes av styret etter forslag fra seksjonseier.

(b) Boden kan maksimalt ha en størrelse på

Maksimal lengde 1,5 meter

Maksimal bredde 1 meter

Maksimal høyde 1,80 meter

(c) Alle deler i konstruksjonen skal være i trykkimpregnerte materialer.

(d) Boden skal være frittstående.

Det presiseres at boden ikke kan festes i veggen til rekkehuset og at den enkelt må kunne fjernes ved fremtidig vedlikehold av bygning eller eiendommen for øvrig (eks drenering)

Andelseier må selv koste flytte/ rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom borettslaget må gjennomføre slikt vedlikehold.

9-4 Tiltak for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) En andelseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av andelseiers eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.

(2) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.

(b) Tiltaket skal fjernes av andelseiers på dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt

(c) Tiltaket skal fjernes av andelseier på dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier. med mindre annet er særskilt avtalt

9-5 Plattinger på rekkehusenes hageside og rekkverk

(1) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 9-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av plattinger og rekkverk på rekkehusenes hageside på følgende tilleggsvilkår:

(a) Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om

(i) Hvem som skal utføre jobben og hvilke materialer som skal brukes.

(ii) Tegning skal vedlegges

(b) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer boligens bredde.

(c) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde på 4 meter ut fra vegg.

(d) Alle bærende deler skal utføres i trykkimpregnerte materialer i alle bærende deler av konstruksjonen, herunder bjelker, dragere, gulvbord, rekkverk, rekkverkstolper og spikerslag.

(e) Tiltaket må ikke medføre at kummer og/ eller andre felles installasjoner dekkes til/bygges over.

(f) Tiltaket må ikke gjennomføres på en slik måte at eksisterende ventiler må tildekkes.

(g) Plattingen skal etableres minst 5 cm fra underkant av kledning på boligen.

Plattingen skal ikke festes til den eksisterende kledning på boligen

(h) Alle fundamenter skal være frostfrie.

(i) Rekkverk skal være i tre og ellers være tilnærmet lik øvrige rekkverk på aktuell rekke.

Rekkverk skal ha en minimumshøyde på 1-en meter og en maksimumshøyde på 1,1 meter.

Materialene skal være trykk impregnerte, og rekkverket skal males i samme farge som de andre rekkverk i boligrekken.

Rekkverket kan festes i husvegg

9-9 Gjerde og hekker rundt særareal/hage

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av hagegjerder og hekker på boligens hageside på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår

(a) gjerdet må plasseres på boligens eget hageareal, jfr punkt 10

hekker må ikke strekke seg ut over naboen hageareal.

(b) inngjerdingen skal maksimalt tilsvare leilighetens bredde.

(c) gjerdet skal være i tre og følge allerede oppsatt gjerde i samme rekke

(d) gjerder og hekker skal ha en maksimal høyde på 1,10 meter og hekker skal ha en maksimal høyde på 180 cm

(e) vedlikeholdsansvaret omfatter også den del av gjerde eller hekk som er vendt mot naboens hageareal.

vedlikeholdsarbeider på denne del må forhåndsavtales med nabo

(f) andelseier forplikter seg til å sørge for at gjerdet til enhver tid er malt i borettslagets gjerdefarge.

Fargekode fås ved henvendelse til styret

9-10 Vindfang/innbygging av inngangsparti

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om innbygging av inngangsparti de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Søknaden skal være skriftlig og inneholde

Søknaden skal inneholde beskrivelse av tiltaket og angi hvem som skal utføre jobben.

Tegning skal vedlegges.

(b) Tiltaket skal være tilnærmet identisk med øvrige innbygginger i samme rekke.

(c) Arbeidet kan kun utføres av fagfolk

(d) Arbeid må ikke igangsettes for offentlig godkjennelse foreligger, jfr 9-2

(e) arbeide må utføres av kyndig personell.

(f) Andelseier forplikter seg til å sørge for at boden til enhver tid er malt i samme farge som borettslagets bygning. Fargekode fås ved henvendelse til styret

(g) Nærmere regler for hva som kan oppbevares i bod kan fastsettes i borettslagets ordensregler

9-8 Varmepumper

En andelseier kan med styrets godkjenning, etter søknad og aksept av særskilte vilkår, få tillatelse til å installere varmepumpe i borettslaget. Gjelder kun i rekkehus.

Vilkår installasjon av varmepumper;

(1) Styret godkjenner, etter søknad, installasjon av varmepumpe under forutsetning av at varmepumpen er tilpasset norske forhold og at varmepumpen er installert av godkjent installatør, samt at det er inngått en vedlikeholdsavtale med leverandør. Støynivået på utedel av varmepumpe skal ikke overstige 50 db (A).

(2) Varmepumpen skal bygges inn i et varmepumpehus som males i samme farge som bordkledning. Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanal som males i samme farge som bordkledning. Varmepumpens utedel skal monteres på murvegg og stå på vibrasjonsdempere. Dersom montering på mur ikke er mulig skal varmepumpen monteres med spesialfester på terrassegulv.

(3) Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår skade på bygningsmasse / terrassegulv i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort. Det er andelseiers ansvar å dekke vannskader som er påført bygningsmassen / terrasse grunnet kondens.

(4) Varmepumpen må installeres på en slik måte at dette ikke kommer i konflikt med fremtidig vedlikehold. Det er også andelseiers ansvar å demontere varmepumpen når borettslaget skal utføre vedlikehold.

(5) Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av andelseier. Dette gjelder også skader som er påført bygningsmassen på grunn av feilmontert varmepumpe.

(6) Vedlikeholdet av varmepumpen følger leiligheten, og hvis leiligheten selges plikter andelseier å informere kjøper om plikter og ansvar med godkjenningsskrivet.

(7) Hvis installasjonen av varmepumpen medfører klager fra naboer på sjenerende støy fra varmepumpens utedel, vil dette medføre krav om ny plassering av utedel for andelseiers regning. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.

(8) Skulle en varmepumpe bli installert uten at retningslinjene blir fulgt, vil denne bli påkrevd demontert på andelseiers bekostning.

(c) Arealer langs sider av endeseksjoner

For endeseksjonene utgjør det eksklusive bruksarealet også et areal med en bredde fram til gangvei eller maksimalt 6 meter ut mot fellesareal eller tomtegrense

(3) Særregler for Trollstubben 6 e,f,g,h, og Trollveien 10,abcd,ijkl

(a) Disse boligene har kun særareal på inngangssiden.

(4) Særregler for Trollstubben 6 abcd og Trollveien 10 efgh, mnop

a) Disse boligene har kun veranda over garasje.

10-3 Rett til adkomst

(1) For de tilfeller hvor tomtens beskaffenhet ikke gjør det mulig å benytte areal mellom tomtegrense og en andelseiers areal med midlertidig bruksrett har andelseiere rett til uhindret adkomst til eget areal over areal annen andelseier har midlertidig eksklusiv bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller for andre arbeider som må utføres på egen bruksenhet og uteareal

10-4 Rett til bruk

(1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal.

(2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

(3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr punkt 9

(4) Den midlertidige eneretten er knyttet til andelen/boligen og kan ikke skilles fra denne.

(5) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for slike områder og skal holde dette ryddig og ordentlig

Nærmere regler for vedlikehold, beplanting mv. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

10-5 Borettslagets og beboeres rett til bruk

(1) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til, for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

(2) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

(3) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak om midlertidig enerett således generalforsamlingen vedtar at disse arealer helt eller delvis skal benyttes til andre tiltak, så som ulike former for moderniseringstiltak.

9-11 El-bil lading

(1) Borettslaget har inngått avtale med leverandør som skal benyttes.

Alle andelseiere forplikter seg til enhver tid å forholde seg til borettslagets avtale og leverandør.

Andelseier tar selv kontakt med leverandør for bestilling av ladepunkt (kjøp eller leie).

(2) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet fra ladeboks fram til og med ladepunkt bil.

(3) Direkte og for egne regning betaler andelseier:
a. energi som benyttes til ladning
b. alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige.

(4) Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av garasjene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge eventuell remontering.

(5) Dersom tiltaket fjernes, må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

(6) Tiltaket eies eller leies av andelseier.

(7) Det er ikke tillatt å etablere ladepunkt for el-bil andre steder på borettslagets arealer, jfr punkt 9-1.

10. UTEAREAL MV

10-1 Fellesareal

(1) Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.

10-2 Midlertidig enerett for rekkehus

(1) Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal, som i dag nyttes som boligens eksklusive ute/hageareale.

Området er nærmere definert i kart med nærmere beskrivelser. Kart er lagt som vedlegg til disse vedtekter.

(2) Andelseierne har midlertidig enerett til:

(a) På hageside:

Det felt som ligger mellom boligenes sidelinjer, fram til områdets avgrensing i form av borettslagets, fjell, gjerde eller hekk.

Arealene har ulik utstrekning (lengde)

(b) På inngangsside

Det felt som ligger mellom boligenes sidelinjer (mellom husvegg og boder) , fram til borettslagets adkomstvei, se vedlagte kart.

13-3 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 eller tenkt 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.

13-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

14. Generalforsamlingen
14-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

14-2 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.

14-3 Møteform
(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

(4) Disse bestemmelser om møteform gjelder tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger.

11. Pålegg om salg og fravikelse

11-1 Mislighold
(1) 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.

11-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

11-3 Fravikelse
(1) 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, jfr borettslagslovens § 5-23

12. Felleskostnader og pantesikkerhet
12-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

12-2 Borettslagets pantesikkerhet
(1) 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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

13. Styret og dets vedtak
13-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer med 4 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.

13-2 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) Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

15-3 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.

16. Meldinger
16-1 Meldinger
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.
Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.
Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

16-2 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

(1) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.
(2) Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

17. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

17-1 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

17-2 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.

14-4 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.

(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).

14-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

14-6 Møteledelse og protokoll
(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

14-7 Stemmerett og fullmakt
(1) 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.

14-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 14-5 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.

15. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
15-1 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.

15-2 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.

Trolldalen 1 brl

Tilsluttet
Vansjø
Boligbyggelag

Trolldalen 1 brl, rev.16.06.2025.
I den hensikt å holde ro og orden, trivsel og sikkerhet i borettslagets boliger og lagets område gjelder følgende ORDENSREGLER FOR TROLLDALEN 1 BORETTSLAG:
(gjeldende for både blokk- og rekkehusbebyggelse)

1. Lek
1.1 Lek kan foregå på steder som ikke medfører fare for ødeleggelse av borettslagets eller beboernes eiendeler, og som ikke er til uakseptabel sjenanse for beboerne.
1.2 Fotballsparking og lignende kan bare finne sted på spesielle plasser for slikt.
1.3 Foreldre plikter å føre tilsyn med egne barn slik at skade ikke blir påført borettslaget eller andelseieres eiendeler. Lek skal ikke forekomme på en slik måte eller på slike steder at fare for skade oppstår eller at leken oppfattes som sjenerende. Det påhviler foreldrene å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.

2. Ro
2.1 Radio, TV og lignende må benyttes på en måte som ikke er til sjenanse for naboer. Dette er spesielt viktig om natten da det skal være mest mulig ro i leilighetene.
2.2 Ellers må leiligheten benyttes på en slik måte at naboer ikke blir unødig forstyrret eller sjenert eller at borettslagets omdømme blir nedsatt.
2.3 Andelseiere oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende for andre andelseiere og for andre naboer.
Det skal være mest mulig ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som kan forstyrre nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som kan medføre ekstra støy etter klokken 2300, varsles andelseiere i tilstøtende boenheter i god tid.
I forbindelse med innflytting, modernisering eller reparasjoner i andelen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles andelseiere i tilstøtende boenheter.
Slikt arbeid tillates i tidsrommet:
- på hverdager klokken 07.00 – 20.00
- på lørdager klokken 08.00 – 18.00
- på søndager og helligdager skal det være helligdagsfred

3. Tørking og lufting
3.1 Risting, banking eller lignende av tøy må ikke skje fra balkonger eller på en måte som er til ulempe for andre. Slik virksomhet samt bruk av utvendige tørkeplasser kan foregå på alminnelige virkedager, men ikke på hellig- eller høytidsdager.
3.2 Tørking av tøy på balkonger kan foretas så lenge det ikke er synlig for andre.
3.3 Utlufting av leiligheter må ikke skje mot felles oppgang/inngang.

4. Renovasjon
4.1 Borettslaget er knyttet til offentlig renovasjon. Avfall som kastes skal være husholdningsavfall som skal sorteres i samsvar med den innførte kildesortering. Vi følger Moss Kommune.
Både av hygieniske og praktiske årsaker er det viktig at avfallet innpakkes i størst mulig grad.

5. Vedlikehold, endringer og lignende
5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av leilighet er fastsatt i lagets vedtekter.
Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon, må ikke foretas. Markiser over vinduer og balkonger må kun oppsettes etter regler fastsatt i laget.
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 fra til borettslagets styre.
5.2 Oppsetting av private radio- og TV-antenner, herunder parabolantenner er ulovlig uten at styret på forhånd har gitt tillatelse.
5.3 Andelseier har ansvaret for å påse at forskriftmessige røykvarslings- og manuelt brannslukningsutstyr (husbrannslange) i leiligheten virker og må omgående melde evt. Feil og mangler til borettslaget.
5.4 Beboere i borettslagets småhusbebyggelse hvor et nærmere definert uteområde er å anse til personlig bruk, plikter å holde området i ryddig og tiltalende stand. Se kart i vedtektene.
5.5 Felling og beskjæring av trær på borettslagets område kan kun skje etter skriftlig tillatelse fra borettslagets styre.

Postadresse:
Trollveien 23
1535 Moss

Telefon/Mail
918 64 900/
Styret@trolldalen1-brl.no

Org.nr.:
948 207 737

Internett:
trolldalen1-brl.no

6. Fellesrom/garasjer
6.1 Fellesrom skal ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for.
6.2 På den tilviste garasjeplassen skal, foruten bilen, kun plasseres bildekk/-hjul og da på en måte som ikke er til sjenanse for andre eller som representerer fare for sikkerheten.
Andelseier skal holde plassen ryddig og fri for søppel.
6.3 Det må ikke plasseres ting som er ulovlig i henhold til de til enhver tid gjeldende offentlige sikkerhetsforskrifter, som brukerne plikter å sette seg inn i.
6.4 Fellesinnganger skal holdes låst etter kl.23.00.
6.5 Det skal ikke stå noe på fellesområdene. Ting som blir satt i oppganger, korridorer eller fellesrom behandles som avfall, det kan fjernes uten varsel på eiers regning og risiko. Hjelpemidler i forbindelse med helse er tillatt etter avtale med styret.
Barnevogner plasseres i bod eller leilighet. Dører til fellesrom skal alltid holdes avlåst.
6.6 Sykler skal kun plasseres i sykkelstativer eller i bod. De skal ikke låses i bruene ved blokkene.
Dette gjelder også el-sparkesykler.

7. Bruk av motorkjøretøyer
7.1 Bruk av motorkjøretøyer innen borettslagets område er unntatt følgende: Syketransport, utrykningskjøretøy, flyttebiler, større varetransportering, nødvendig kjøring i forbindelse med reparasjons- og vedlikeholdsarbeid. Beboerne kan kjøre fram til boligen i forbindelse med nødvendig av- og pålessing. I slikt tilfelle skal bilen ikke være hensatt ved boligen i over 10 minutter.
7.2 All kjøring innen boligområdet må skje med varsomhet og hensynsfullhet
med maks 10 km/t.
7.3 Parkering skal skje på opparbeidede og anviste biloppstillingsplasser og skal kun benyttes av person-/privatbiler eller andre typer biler i samme størrelse.
7.4 Gjesteparkeringsplassene er for borettslagets besøkende. Alle biler må registreres enten på automat eller på app.
Beboere med mer enn en bil kan kjøpe seg en tillatelse på automat eller via app.
Gratis parkering i inntil 4 timer.
Alle MÅ registrere seg uansett, både beboere og gjester.
7.5 Oppsatte trafikk- og opplysningsskilt må følges. Beboerne plikter å påse at deres besøkende er kjent med og overholder disse bestemmelser.
7.6 Borettslaget kan ilegge kontrollavgift ved overtredelse av disse regler og kan fjerne hensatte kjøretøyer, herunder tilhengere, campingvogner o.l. for eiers regning og risiko.

8. Bruk av grill.
8.1 Grilling må kun foregå på en måte som ikke representerer brann- eller annen fare eller som for øvrig er til sjenanse for andre.
8.2 I blokkene tillates kun bruk av elektrisk grill og/eller gassgrill.
8.3 Vedfyrte uteinstallasjoner må søkes om til styret.

9. Øvrige bestemmelser
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 beskyttelse av lagets eiendommer. Overtredelse av ordens reglene anses som mislighold. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen.

Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/1654
Adresse: Trollstubben 2H
Dato: 13.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



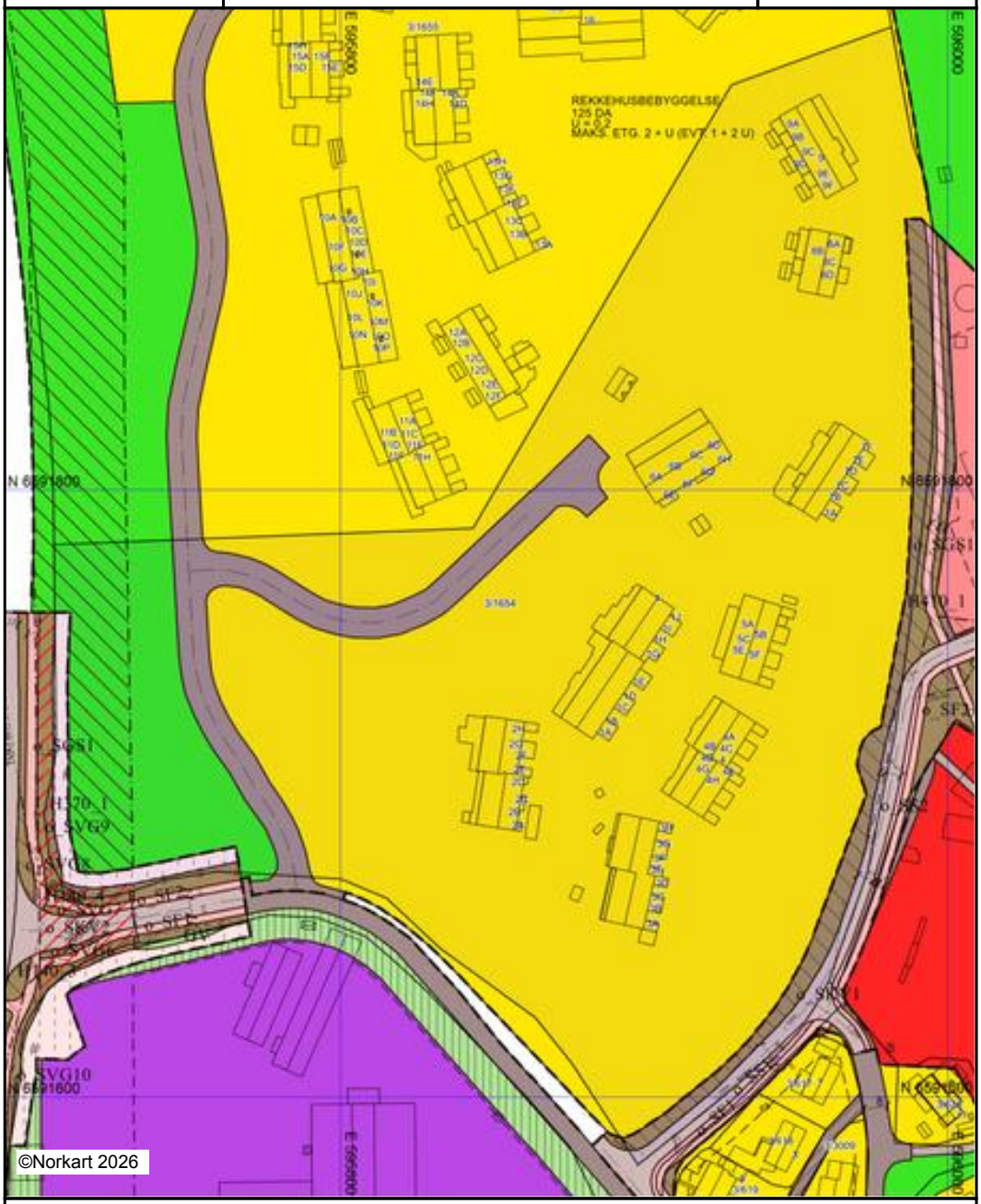
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/1654
Adresse: Trollstubben 2H
Dato: 13.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 3/1654
Adresse: Trollstubben 2H
Dato: 13.07.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

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



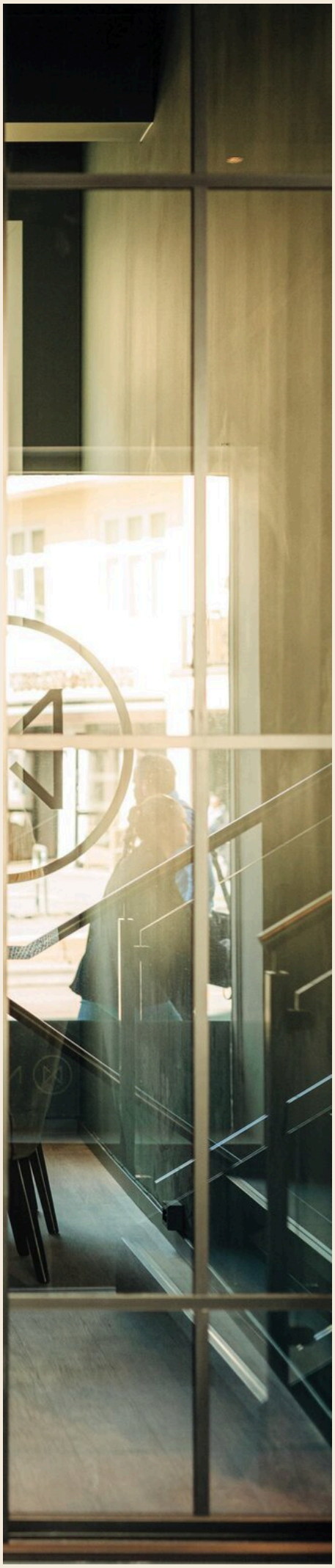
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Moss

Nordvik Moss eiendomsmegleren som vet hva det er verdt, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Moss, Råde, Våler og Vestby, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

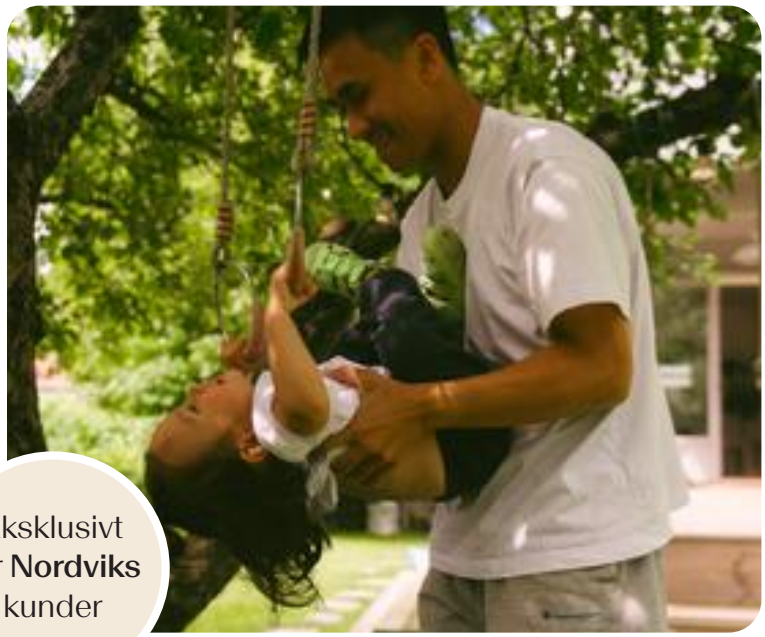


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0163/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Trollstubben 2H 1535 MOSS
Matrikkel: Gnr 3, bnr 1654 i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

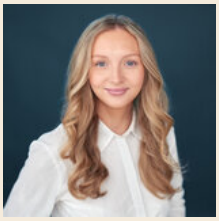
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Silje Wichstrøm
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Moss
s.wichstrom@nordvikbolig.no
407 23 696



Jeanette Hornsletten
Daglig leder / Salgsleder / Partner
Nordvik Moss
j.hornsletten@nordvikbolig.no
915 52 939

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: