

Skredderveien 15D



Velkommen til

Skredderveien 15D



Salgsoppgaven produsert 25. juli 2025

Skredderåsen

Oppgradert 4-roms med 2 balkonger på totalt 21 m² m/ flott utsikt- Nytt bad fra 2023 og kjøkken fra 2018 - Garasjeplass

Prisantydning	2 490 000,-
Fellesgjeld	809 945,-
Omkostninger	8 993,-
Totalpris	3 308 938,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 057,-
BRA-i	81 kvm
Totalt BRA	88 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1975

Ansvarlig megler	Frode Larsen
Telefon	472 84 572
E-post	f.larsen@nordvikbolig.no

Megler	Jeanette Hornsletten
Telefon	915 52 939
E-post	j.hornsletten@nordvikbolig.no


15
P





Kort fortalt

- Velkommen til Skredderveien 15D!
-
- * Oppgradert 4-roms leilighet med bad fra 2023 utført av fagfolk.
- * Fint utsyn og to balkonger på totalt 21 m².
- * Pent kjøkken fra 2018, nytt laminat gulv og malt overflater.
- * 3 soverom, delikat bad og eget toalettrom/vaskerom.
- * Parkering i garasjeanlegg og bod.
- * Forkjøpsrett avklart!
- * Mye inkl. i felleskostnader og lave kjøpsomkostninger - Ingen dok. avgift!
- * Gåavstand til buss, butikker og natur
-
- Boligen ligger i naturskjønne Trolldalen med kort avstand til sjø og skogsområder - rett utenfor Moss sentrum og bymessige fasiliteter. 3 min. kjøring til togstasjon med hyppige avganger til Østfoldbyene. Parkering i garasje med mulighet for ladestasjon.

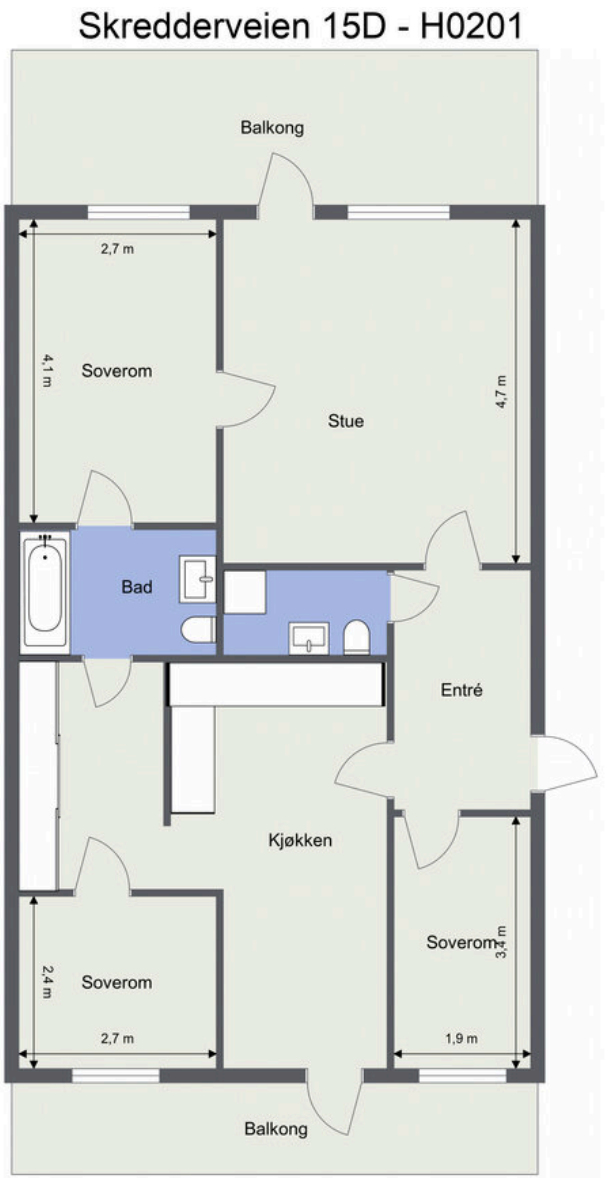
- Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	81 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	88 kvm
TBA:	21 kvm

Beskrivelse

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, bad, bad/vaskerom og stue.
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 21 kvm. Balkong.



Plantegning.


NYT KA HEKY











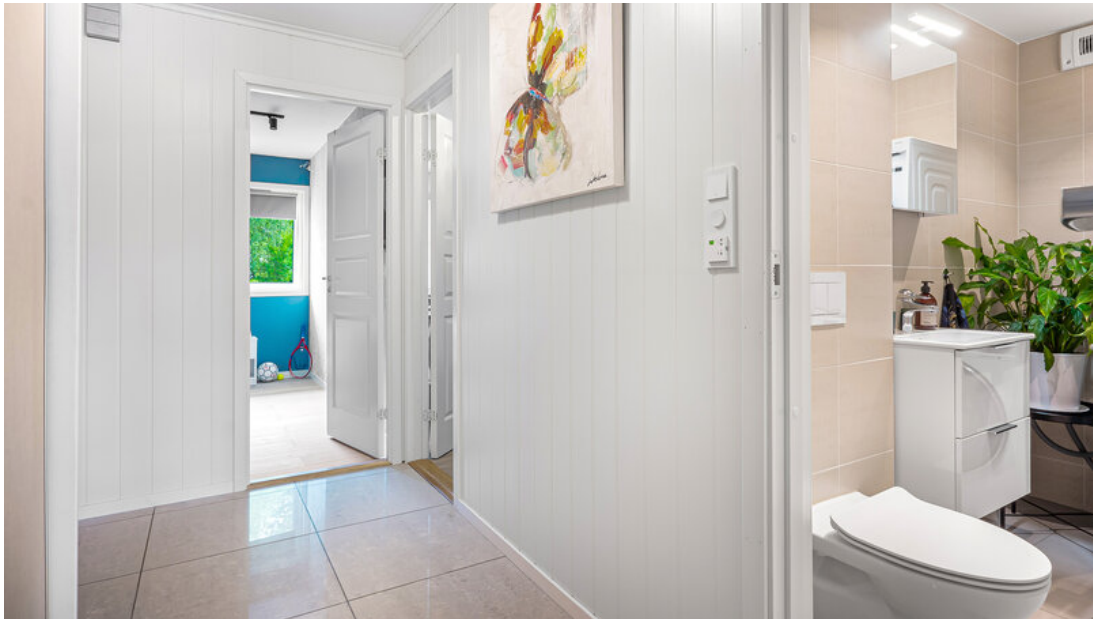
























Informasjon

Skredderveien 15D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0195/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Skredderveien 15D, 1537 MOSS
Gnr 3, bnr 1492 i Moss kommune
Andelsnr 343 i Trolldalen 1 Borettslag, org.nr. 948207737

Selgere
Komnen Bovan
Natali Bovan

Kjøpesum og omkostninger
2 490 000,- (Prisantydning)
809 945,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 299 945,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 643,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett VBBL)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 993,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 293,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 308 938,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 318 238,- (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
1975

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 88 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, bad, bad/vaskerom og stue.
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 21 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen inneholder:
2. etasje: Entré, 3 soverom, kjøkken, bad, bad/vaskerom og stue.

Øvrige arealer:
- Bod på 7 kvm.
- To balkonger på totalt 21 kvm.
- Garasjeplass i kjeller.

Standard

Leiligheten har en enkel adkomst via asfaltert stikkvei og parkering gjøres enkelt i tilhørende garasjeanlegg med kort og enkel vei inn til felles inngangsparti. Borettslaget har i de nyere årene renovert fasaden, balkonger, tak, bad og rør. Ellers har leiligheten gjort en rekke oppgraderinger fra 2017 med nytt gulv, kjøkken og malte overflater.

Entreen har plass til oppheng av yttertøy, en innebygd skyvedørsgarderobe sørger for orden i klær og tilbehør. Det ble lagt nye 60x60 fliser på gulv og panel på vegg i 2017.

Stuen har plass til sofagruppe og tv møblement. Veggene ble malt i 2025 og det ble lagt nytt laminat gulv. Fra stuen har man adkomst ut til en vestvendt balkong på 13 kvm. Balkongen ligger skjermet med flott utsyn mot grøntområder. Det er plass til utemøblement for måltider og avslapning. Elektrisk markise fra 2017 er montert som skjermer på de varmeste dagene.

Kjøkkenet er fra 2018 og ligger med åpen løsning mot spisestuen med tilgang til en østvendt balkong hvor morgenkaffen kan nytes i solen. Rommet har god størrelse med innredning i en funksjonell L-form og plass til spisebord. Innredningen har hvite fronter, benkeplate i laminat og mosaikkfliser over benk. Hvitevarer er integrert og består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombi kjøl/frys, samtlige fra Electrolux.

Leiligheten har et baderom og et toalettrom/vaskerom, begge ble renovert i 2023 i forbindelse med rørfornying i borettslaget. Hovedbadet er delikat med flislagte overflater, gulvvarme og downlights. Innredningen består av skuffeseksjon med nedfelt servant, speilskap, vegghengt toalett og badekar med dusjmulighet. Det er tilgang til rommet både fra mellomgangen og hovedsoveromet. Toalettrommet er noe mindre med flislagte overflater, downlights og innredning består av servant, speilskap og vegghengt toalett. Her er det også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er totalt tre gode soverom i leiligheten, alle med stort vindu. Det er plass til dobbeltseng, nattbord og ønsket garderobemøbel. To av rommene har nylig blitt

oppgradert med lyst laminatgulv og nymalte vegger. I mellomgangen er det montert skyvedørsgarderobe fra Kvik, i tillegg medfølger det bod på 7 kvm.

Innvendige overflater:
- Vegger med malte flater og fliser.
- Gulv med laminat og fliser.
- Himling med malte flater.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
- Nye avløp 2022. TG vurdert på bakgrunn av alder.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk baderom.
- Boligen er elektrisk oppvarmet.
- Varmefordeling med panelovner, gulvvarme på bad.
- El-anlegg oppgradert med nytt el-skap i 2022 i regi av borettslaget.
- El-skap med automat- og jordfeilautomater, montert overspenningsvern.
- Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

Parkering

Parkering i garasjeanlegg med mulighet for elbillading. Ny eier må selv tegne abonnement med leverandør for leie/kjøp av ladepunkt. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Det er egne regler for utleie av ekstra parkering for beboere og gjesteparkering i ordensreglene. Det informeres om at det er kameraovervåkning i borettslagets garasje- og parkeringsanlegg. iht. satte vilkår. Borettslaget har egne oppmerkede områder med biloppstillingsplasser for gjester.

Modernisering og påkostninger

- Soverom 1 og 2 med nytt laminat gulv og nymalte vegger i 2025.
- Soverom 3, nytt gulv og malte lister i 2025.
- Nytt laminat gulv og malt vegger i stue 2025.
- Borettslaget har renovert fasaden, balkonger, tak, bad og rør i nyere tid.
- Nytt kjøkken, gulv og vegger i 2018. Nye Electrolux hvitevarer.
- Nye fliser i gang og panel. Alle dører og karmer i 2017.
- Vegg til vegg garderobeskap fra Kvik 2017.
- Elektrisk markise med fjernkontroll i 2017.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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: Totalrenovering av 2 bad, 2022. AF-gruppen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF- gruppen, 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF -gruppen. Gjort 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: 2017 fasade og terrasse, 2018/19 tak, gjort i regi av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?. Ja, foreligger det en samsvarserklæring? Ja, firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye sikringsskap. Gjort i regi av borettslaget. Bravida.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 2022, nye skap. Etterkontroll 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei. Eventuell kommentar: Mulighet å kjøpe/leie. Borettslag har inngått avtale med leverandør som skal benyttes.

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: Nye rør, 2022. AF-gruppen.

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.? Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Delt kjøkken, laget soverom.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Ja. Beskriv: Ventilasjon, Bravida. 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boning av gulv i fellesgangene og malt veggene. 2024. Gjort i regi av borettslaget.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Liten skade/skrape på gulvet på terrassen. Bruks skade.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja. Beskriv: Etter at Bravida byttet ut sikringer, ved oppussing av bad, falt sikringen når vi brukte tørketrommel og komfyr samtidig. Vi klagde og det ble fikset.

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. Ja. Beskriv: Skjeggkre på bad og kjøkken etter oppussing av bad. Styret inf.og sendte en som løste problemet. Ikke sett etter det.

I tillegg informerer selger om småskader; skade på kjøkkenbenk, noen kjøkkenfronter og tre skuffer i fryseren har sprekk. Selger har ca. seks nye kjøkkenfronter i boden som medfølger.

Bygningssakkyndig

Kristan Østmark

Byggemåte

LEILIGHET

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 2-lags isolerglass. Dører: Terrassedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags isolerglass. Balkonger og rom under balkonger: Utgang til til overbygget balkong i hver ende av leiligheten, hhv. østvendt 8 kvm og vestvendt 13 kvm. Støpt dekke med epoxybelegg, rekkverk i stål/glass.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller oppført med støpt dekke.

TG2
Etasje - Bad - Overflater vegger og himling. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Tredør i våtsone ved badekar. Dusjvegg beskytter vindu mot direkte fuktbelastning. Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). TG på bakgrunn av standardens krav til avkastluft ut til det fri. Konsekvens/tiltak: Avkastluft ut til det fri ikke godkjent i borettslaget.

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

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger, alle hvitevarene er fra 2019 og fra Electrolux.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med: Taklampe i gang og taklampe på soverom nr. 2. Alle gardiner, bilder, speil, klokke, TV, utemøbler, 2stk bod hyller, varmeovn i stua og vaskemaskin og tørketrommel.

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

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale 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).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad.

- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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. 8 523 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 057,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet kommunale avgifter, grunnpakke TV/internett, vann, felles forsikringer, strøm i fellesarealer, vedlikehold og renhold og div. honorarer.
Felleskostnader er per 30.06.25 kr. 8 057,-. Hvorav 4 101,- er faste fellesutgifter inklusiv evt. avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Felleskostnader er varslet at vil øke fra januar. Det er antatt at dette vil være rundt kr. 8 400,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 789 314,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 157 254,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/internett via Telenor er inkludert i felleskostnader.

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.

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 809 945,-pr. 30.06.2025

Type B – Lån hvor det betales fastrente og avdrag:
Annuitetslån
Rente Pt.: 3,6 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 1.216,-, hvorav renter utgjør kr 654,- og avdrag utgjør kr 562,-. Renten er delvis rentesikret frem til 2032.
Lånets løpetid: 2047.
Lånenr. 67140519268.
Bankforbindelse: Nordea.

Type C – Lån med avdragsfrihet:
Annuitetslån
Rente Pt.: 5,6 %. Renter pr mnd m/dagens rente: 2.740,-.
1.avdrag forfaller: 2026.
Lånets totale løpetid: 2065.
Etter periode med avdragsfrihet vil felleskostnadene med stor sannsynlighet øke. Forretningsfører kan ikke opplyse om hvor mye pga eventuell renteøkning og eventuelle fremtidige vedtak om økning av felleskostnadene.
Lånenr. 95377048912.
Bankforbindelse: Handelsbanken.

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 lån utgjør totalt kr. 333 097 342,- pr. 30.06.25.

Fellesformue

Kr 43 566,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Det er ikke avholdt ordinært årsmøte i 2025 p.t. For 2024 var det budsjettert med et overskudd i årsresultat på kr. 3 521 159,-. Styret har ikke kommentert budsjettet for 2024 i innkallingen.

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: 53 108 kvm (Eiertomt)
Stor fellestomt som ligger luftig og fritt på fjell og skogterreng, i en nordvesthellende skråning. Fellearealene er innbydende med grøntanlegg, asfalterte gang- og stikkveier med belysning, trær, busker og div. beplantning. Meget barnevennlig beliggenhet med bare noen få meter til lekeplass med sandkasse, sklie og lekeapparater. Borettslaget har egne felt med biloppstillingsplasser for gjester.

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

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Skredderveien 15D ligger i naturskjønne Trolldalen, med kort avstand til Moss sentrum og til både strand og skogsområder. Moss tilbyr et spekter av muligheter og fasiliteter, enten du foretrekker natur, sjø, eller det urbane livet. Sentrum, som ligger ved sjøen, har et utvalg kafeer og restauranter, kino, teater, butikker og Amfi kjøpesenter. Kort vei fra sentrum finner du også Rygge Storsenter som ligger tilknyttet handelsområde på Høyda med bla. a. klatresenter, spisesteder, kjede- og nisjebutikker, samt Mosseporten senter.

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 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 populær slalåmbakke i Middagsåsen som ligger omtrent 15 min. kjøring mot nordøst. Sørover er det for den golfinteresserte omtrent 17 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden - en av landets beste golfbaner.

Nordover ligger Kambo Marina (6 min. med bil) med plass til 300 båter, og flere badeplasser som Lindebaugen (4 min. med bil) og Kulpestranda (6 min. med bil). I Moss finnes 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.

Over kanalbrua fra sentrum ligger Jeløy - Oslofjorden perle, som blant annet kan by på kjente steder som Alby, Galleri F15 og Røed. Her kan man oppleve både kulturelle-, kulinariske- og strandopplevelser. Disse områdene er godt kjent for sine vakre naturområder, turmuligheter og en flott Kyststi.

Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog med bussforbindelser fra holdeplass rett ved boligen. Det er 2,4 km til Kambo stasjon og ca. 5 km med bil til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden, og fra kanalområdet er det ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene.

Offentlig kommunikasjon

Skredderveien (busstopp): 1 min. gange
Kambo stasjon: 3 min. med bil eller 25 min. gange
Moss stasjon: 8 min. kjøring
Sonsveien stasjon 10. min kjøring
Østfoldbanen har gode togforbindelser, med 30. min. til Oslo. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Skredderåsen barnehage: 4 min. gange
Grindvold barnehage: 9 min. gange eller 4 min. kjøring
Steinerbarnehagen i Moss: 11 min. gange eller 3 min. kjøring
Åvangen skole (1-7.trinn): 6 min. gange
Nøkkeland skole (1-10.trinn): 14 min. gange
Steinerskolen i Moss (1-10.trinn): 11 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 7 min. kjøring
Det er flere barnehager og skoler i området, og flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Skredderveien 15A-D.datert 8.9.1975. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Godkjenning av bortledning av takvann utstår inntil hele feltet er utbygd.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det

offentlige.

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via privat stikkledning.
Adkomst til tomten via kommunal vei og private stikkveier.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert for boliger med tilhørende anlegg / konsentrert småhusbebyggelse / blokkbebyggelse. 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: 7 566 m2. KP Hensynsonenavn: H370. KP Fare: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler).
Delareal: 10 872 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442.
Delareal: 33 699 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 19 408 m2. Arealbruk: Friområde, Nåværende. Områdenavn: F.
Delareal: 12 609 m2. KP Hensynsonenavn: H210. KP Støy: Rød sone iht. T-1442.

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:1 264 m2. Formål: Gangvei.
Delareal: 34 611 m2. Formål: Blokkbebyggelse.
Delareal: 7 498 m2. Formål: Høyspenningsanlegg.
Delareal: 179 m2. Formål: Konsentrert småhusbebyggelse.
Delareal: 9 676 m2. Formål: Offentlig friområde.
Delareal: 6 677 m2. Formål. Anlegg for lek.
Delareal: 265 m2. Formål: Kjørevei.

Id: 113. Navn: AAVANGEN INDUSTRIOMRÅDE GNR 27/181, DEL AV GNR 27/49 OG. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 18.06.1976.
Delareal: 1 m2. Formål: Industri.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

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

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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 overtakelsen.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. 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.

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.

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:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 37 100,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:
Fotograf kr. 5 000,-
Tilstandsrapport med plantegninger kr. 8 750,-
Vansjø boligbyggelag - Eierskiftegebyr kr. 5 995,-
Vansjø boligbyggelag- Informasjon forretningsfører kr. 4 847,-

Samlet skal selger betale kr. 123 982,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 8. desember 2025

Ansvarlig megler

Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

Megler

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).

Vedlegg

Skredderveien 15D

Skredderveien 15D

Nabolaget Trolldalen - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Åvangen skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	**6 min** 0.5 km
Steinerskolen i Moss (1-10 kl.... 157 elever, 10 klasser	**11 min** 1 km
Nøkkeland skole (1-10 kl.) 447 elever, 28 klasser	**14 min** 1.3 km
Verket skole (1-10 kl.) 506 elever, 25 klasser	**5 min** 2.9 km
Steinerskolen i Moss - vgs	**11 min**
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	**9 min** 4.8 km

Offentlig transport

Skredderveien Linje 22	**1 min** 0.1 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	**3 min** 2.3 km
Oslo Gardermoen	**1 t 12 min**

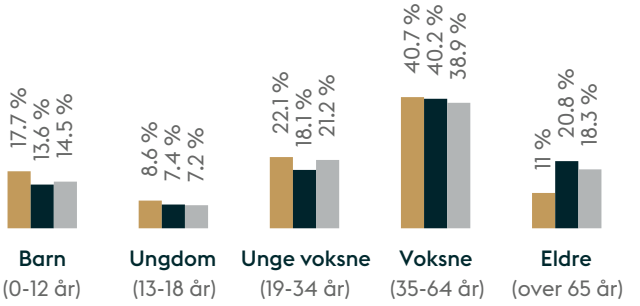
Barnehager

Skredderåsen barnehage (1-5 år... 61 barn	**4 min** 0.3 km
Grindvold barnehage (0-5 år) 117 barn	**10 min** 0.8 km
Steinerbarnehagen i Moss (1-5 ... 38 barn	**12 min** 1 km

Dagligvare

Kambo Super	**3 min**
Coop Extra Kambo Forum	**8 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 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Åvangen ballbane	3 min
Skredderåsen barnehage - ballb...	4 min
EVO Moss	8 min
MUDO Moss	8 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 84/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Skredderveien 15D , 1537 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 1492
Andelsnummer 343

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 02.07.2025 **Rapportdato:** 13.07.2025 **Oppdragsnr.:** 18176-1606 **Referansenummer:** KL1536

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Skredderveien 15D , 1537 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1492
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Lavblokkbebyggelse oppført i 1975 i bærende betongkonstruksjoner.
Borettslaget har utført flere større oppgraderinger de siste år som blant annet ;
Renovert bad 2022, inkl. avløp/vannledninger
Oppgradert elektrisk anlegg 2022
Oppgraderte balkonger og fasade

Leilighet i 2. etasje med utgang til balkong i begge ender av leiligheten, hhv. østvendt 8 kvm og vestvendt 13 kvm.
Oppusset leilighet med blant annet :
Oppussede/nye overflater
Nye gulv 2018/19 og 2025
Nytt kjøkken 2019

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

Andelsleilighet - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 2-lags isolerglass.
Terrassedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags isolerglass.
Utgang til til overbygget balkong i hver ende av leiligheten, hhv. østvendt 8 kvm og vestvendt 13 kvm.
Støpt dekke med epoxybelegg, rekkverk i stål/glass.

INNVENDIG Gå til side

Vegger med panelplater, tapet, dekorskifer og slettmalte overflater.
Slettmalte himlinger.
Gulv med laminat, fliser i entré.
Nye gulvfliser i entré 2017/18, nytt laminatgulv kjøkken i 2019 og soverommene/stue i 2025, overflater oppusset/malt.
Etasjeskiller oppført med støpt dekke.
Boligen ligger min. tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom fra 2022.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fallforhold.
Pvc-sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, badekar med veggmontert dusjarmatur.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Renovert baderom i 2022, innenfor garantitid/dokumentasjon foreligger, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

Bad/vaskerom
Flislagt WC/vaskerom fra 2022.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk.
Pvc-sluk med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Renovert baderom i 2022, innenfor garantitid/dokumentasjon foreligger, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med fronter i malt mdf, laminat benkeplate med underlimt servantkum, mosaikkfliser på vegg over benk. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys.
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.
Nye avløp 2022.
TG vurdert på bakgrunn av alder.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk baderom.
Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme på bad.
El-anlegg oppgradert med nytt el-skap i 2022 i regi av borettslaget.
El-skap med automat- og jordfeilautomater, montert overspenningsvern.
Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

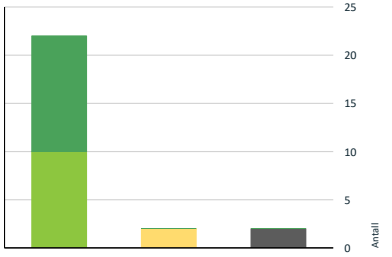
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Skredderveien 15D , 1537 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1492
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Andel i større borettslag, fellesarealer og -konstruksjoner ikke vurdert i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 1 TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår **Kommentar**
1975
Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 2-lags isolerglass.

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

TG 1 Dører

Terrassedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags isolerglass.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til til overbygget balkong i hver ende av leiligheten, hhv. østvendt 8 kvm og vestvendt 13 kvm.
Støpt dekke med epoxybelegg, rekkverk i stål/glass.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger med panelplater, tapet, dekorskifer og slettmalte overflater.
Slettmalte himlinger.
Gulv med laminat, fliser i entré.
Nye gulvfliser i entré 2017/18, nytt laminatgulv kjøkken i 2019 og soverommene/stue i 2025, overflater oppusset/malt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller oppført med støpt dekke.

TG 1 Radon

Skredderveien 15D , 1537 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1492
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Boligen ligger min. tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2022.

Årstall: 2022



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

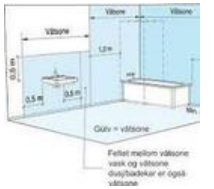
Flislagte vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tredør i våtsone ved badekar.
Dusjvegg beskytter vindu mot direkte fuktbelastning.

Vær oppmerksom ved bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med etablert fallforhold.

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, badekar med veggmontert dusjarmatur.

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Renovert baderom i 2022, innenfor garantitid/dokumentasjon foreligger, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt WC/vaskerom fra 2022.

Årstall: 2022



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk med tilknyttet tettesjikt.

Skredderveien 15D , 1537 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1492
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Renovert baderom i 2022, innenfor garantitid/dokumentasjon foreligger, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Skapinnredning med fronter i malt mdf, laminat benkeplate med underlimt servantkum, mosaikkfliser på vegg over benk. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator over kokesone.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

TG på bakgrunn av standardens krav til avkastluft ut til det fri.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avkastluft ut til det fri ikke godkjent i borettslaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 0 Vannledninger

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

Årstall: 2022



TG 0 Avløpsrør

Nye avløp 2022.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

Årstall: 2022

TG 1 Ventilasjon

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk baderom.

TG 0 Varmesentral

Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme på bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg oppgradert med nytt el-skap i 2022 i regi av borettslaget. El-skap med automat- og jordfeilautomater, montert overspenningsvern.

Inntak og sikringsskap

1. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
2. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Skredderveien 15D , 1537 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1492
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

På generelt grunnlag anbefales alltid utført utvidet el-kontroll, det er dog ikke observert forhold i boligen som åpenbart krever en slik kontroll.



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

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

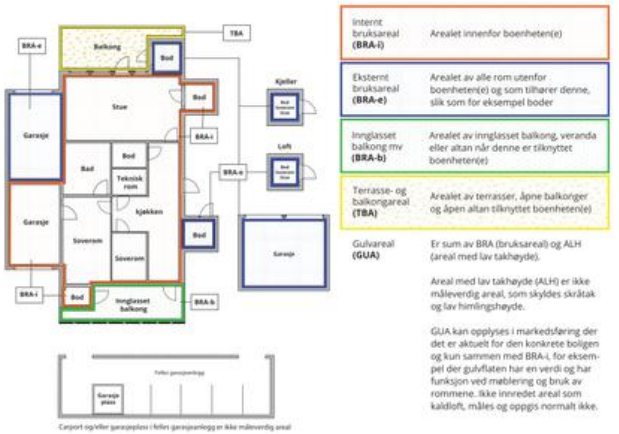
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Skredderveien 15D , 1537 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1492
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	81			81	21
Bod i fellesarealer		7		7	
SUM	**81**	**7**			**21**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Bad, Bad/vaskerom, Stue		
Bod i fellesarealer		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utført i regi av borettslaget i 2022 :
Renoverte bad og bad/vaskerom, inkl. nye avløps- og vannledninger
Oppgradert elektrisk anlegg med nye el-skap

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	81	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Natali Bovan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	1492		0	53108.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skredderveien 15D

Hjemmelshaver
Trolldalen 1 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948207737			Bovan Komnen, Bovan Natali

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
343

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	02.07.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.07.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.07.2025		Gjennomgått		Nei

Skredderveien 15D , 1537 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1492
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Skredderveien 15D , 1537 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1492
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KL1536

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bovan, Komnen	9578-5998-4-3159643	2025-07-01 00:24:09
Bovan, Natali	9578-5997-4-1106941	2025-06-30 23:58:54

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
30. jun. 2025

Oppdragsnummer
41-0195/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skredderveien 15D, 1537 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Komnen Bovan, Natali Bovan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. januar 2017

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?
Ja
Polisenummer: 82373922
Forsikret i: Gjensidige forsikring ASA

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: Totalrenovering av 2 bad, 2022. AF-gruppen.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF- gruppen,2022.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF -gruppen. Gjort 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: 2017 fasade og terrasse, 2018/19 tak, gjort i regi av borettslaget.

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?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye sikringsskap. Gjort i regi av borettslaget. Bravida.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2022, nye skap. Etterkontroll 2024.

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

Eventuell kommentar: Mulighet å kjøpe/leie. Borettslag har inngått avtale med leverandør som skal benyttes.

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: Nye rør, 2022. AF-gruppen.

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Delt kjøkken,laget soverom.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Beskriv: Ventilasjon, Bravida.2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boning av gulv i fellesgangene og malt veggene. 2024. Gjort i regi av borettslaget.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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: Nytt

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

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?
Ja

Beskriv: Liten skade/skrape på gulvet på terrassen. Bruks skade.

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

Beskriv: Etter at Bravida byttet ut sikringer, ved oppussing av bad,falt sikringen når vi brukte tørketrommel og komfyr samtidig. Vi klagde og det ble fikset.

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

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.
Ja

Beskriv: Skjeggkre på bad og kjøkken etter oppussing av bad. Styret inf.og sendte en som løste problemet. Ikke sett etter det.

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

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

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?
Nei

Eventuell kommentar: Vrt ikke

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: 41-0195/25

VE D T E K T E R

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 og 28.05.2024

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.

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 arbeid 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.

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.

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.

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

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) 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. 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.

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

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

(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

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.

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.

(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.

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.

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.

9-4 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

(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.

(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.

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

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.

(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.

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.

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.

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.

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.

Trolldalen 1 brl

Tilsluttet
Vansjø
Boligbyggelag

Trolldalen 1 brl, rev. 30.juni 2020.
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.

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 For øvrig må leiligheten benyttes på en slik måte at naboer ikke blir unødig forstyrret eller sjenert eller at borettslagets omdømme blir nedsatt.

3. Tørking og lufting
3.1 Risting, banking ellerlignende 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. Både av hygieniske og praktiske årsaker er det viktig at avfallet innpakkes i størst mulig grad.

5. Husdyrhold
5.1 Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i borettslagets ordensregler.
5.2 Samtykke til husdyrhold omfatter kun et 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 et 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.
5.3 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) Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær.
f) Alle katter skal kastreres/steriliseres.
g) Et mislighold av disse vilkårene er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr., lagets vedtekter punkt 6.
h) Styret kan fastsette vilkår. Disse vilkår samt andre vilkår styret måtte fastsette, vil også fremkomme av avtalen mellom borettslaget og andelseier/beboer.
5.4 Før dyreholdet etableres skal det inngås en avtale mellom borettslaget og andelseier (samt eventuelt beboer om denne er dyrets eier).
En andelseier som ønsker å etablere dyrehold må derfor gi borettslagets styre melding om dette. Slik melding skal leveres i postkassen ved vaktmesterkontoret, Trollveien 23, merk: Styret. Dyrehold må ikke etableres i borettslaget før slik avtale er mottatt i undertegnet stand.
5.5 En slik avtales varighet utløper når det dyr avtalen omtaler ikke lenger er i live eller ikke lenger er tilknyttet andelseier (omplassert e.l.). Ny avtale må inngås dersom andelseier ønsker å opprette nytt dyrehold.

6. Vedlikehold, endringer og lignende
6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av leilighet er fastlåst 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.
6.2 Oppsetting av private radio- og TV-antenner, herunder parabolantenner er ulovlig uten at styret på forhånd har gitt tillatelse.
6.3 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.
6.4 Beboere i borettslagets småhusbebyggelse hvor et nærmere definert uteområde er å anse til personlig bruk, plikter å holde området i ryddig og tiltalende stand.
6.5 Felling og beskjæring av trær på borettslagets område kan kun skje etter skriftlig tillatelse fra borettslagets styre.

7. Fellesrom/garasjer
7.1 Fellesrom skal ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for.
7.2 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.
7.3 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.
7.4 Fellesinnganger skal holdes låst etter kl.23.00.
7.5 Garasjene skal alltid holdes avlåst.

8. Bruk av motorkjøretøyer
8.1 Bruk av motorkjøretøyer innen borettslagets område er unntatt følgende: Syketransport, utrykningskjøretøy, flyttebiler, renovasjon, 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.
8.2 All kjøring innen boligområdet må skje med varsomhet og hensynsfullhet
med maks 10 km/t.
8.3 Parkering skal skje på opparbeidede og anviste biloppstillingsplasser og skal kun benyttes av person-/privatbiler eller andre typer biler i samme størrelse.
8.4 Gjesteparkeringsplassene er for borettslagets besøkende. Dog kan beboere i laget også benytte disse til korttidsparkering på maks 1 time.
8.5 Oppsatte trafikk- og opplysningsskilt må følges. Beboerne plikter å påse at deres besøkende er kjent med og overholder disse bestemmelser.
8.6 Borettslaget kan ilegge kontrollavgift ved overtredelse av disse regler og kan fjerne hensatte kjøretøyer, herunder tilhengere, campingvogner o.l. for eiers regning og risiko.

9. Bruk av grill.
9.1 Grilling må kun foregå på en måte som ikke representerer brann- eller annen fare eller som for øvrig er til sjenanse for andre.
9.2 På balkonger i blokkbebyggelsen tillates kun bruk av elektrisk grill.
9.3 I rekkehusene tillates kun bruk av elektrisk grill og/eller gassgrill. Det er ikke tillatt med kullgrill, bålpanne, utepeis eller lignende vedfyrte uteovner.

10. 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.

Postadresse:
Trollveien 23
1535 Moss

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

Org.nr.:
948 207 737

Internett:
trolldalen1-brl.no

Trolldalen 1 brl

Tilsluttet
Vansjø
Boligbyggelag

Postadresse:
Trollveien 23
1535 Moss

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

Org.nr.:
948 207 737

Internett:
trolldalen1-brl.no

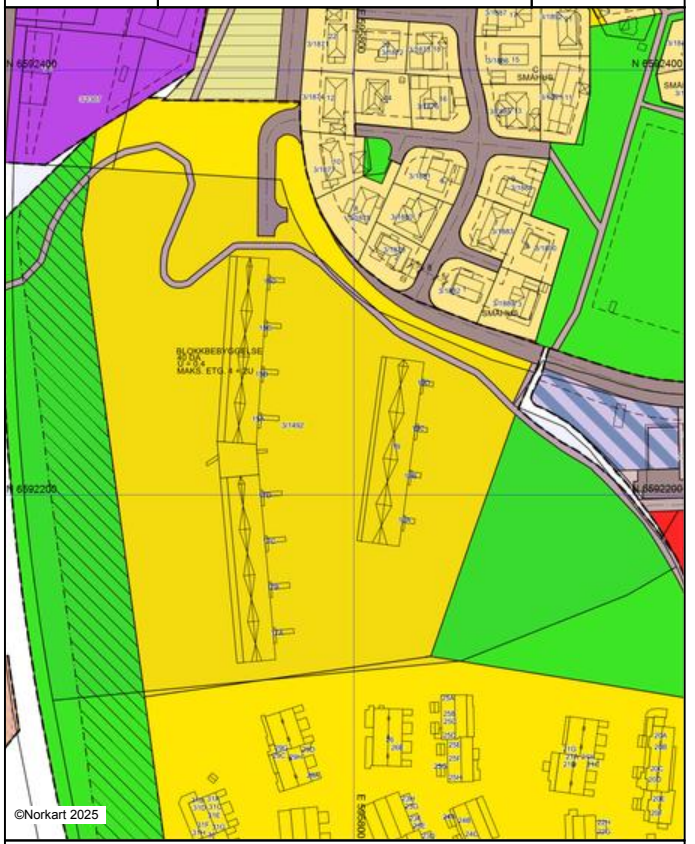
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/1492
Adresse: Skredderveien 15D
Dato: 28.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

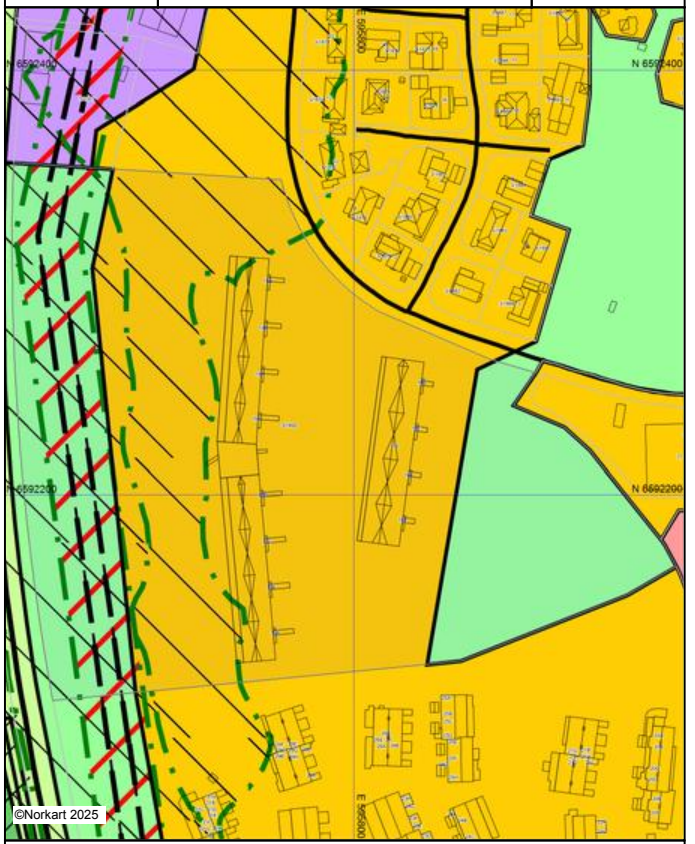
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/1492
Adresse: Skredderveien 15D
Dato: 28.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 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.

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 41-0195/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skredderveien 15D 1537 MOSS

Betegnelse: Gnr 3, bnr 1492 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no