NORDVIK

Voldskogen 1B

2 soverom | 106 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Voldskogen 1B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.03.2026

Nøkkelinformasjon



Flott, særpreget leilighet på 106m² - Renovert i 2021/22 inkl. bad og kjøkken - Solrike verandaer - 2 min. til buss

Prisantydning	**3 890 000,-**
Omkostninger	**9 023,-**
Totalpris	**3 947 477,-**
Fellesgjeld	**48 454,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 360,-**
BRA-i	**106 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Voldskogen 1B!

* Leilighet renovert i 2021/22 inkl. bad, kjøkken, rør og elektrisk.
* Påkostede innredninger, materialvalg og detaljer.
* Unikt Marbodal kjøkken med integrerte hvitevarer fra AEG.
* 2 solrike uteplasser på totalt 23 kvm.
* Pent bad, eget vaskerom og toalettrom.
* Romslig bod på 8 kvm rett ved siden av leiligheten.
* Leiligheten har 2 soverom samlet i boligens østre del.

Leiligheten ligger i et tilbaketrukket og sentralt boligområde. Med gangavstand til dagligvarebutikker, treningssenter, apotek og kafé, samt kort vei til togstasjon og E6, ligger det meste til rette for en enkel hverdag. For den friluftsglade er det flere lokale perler med varierte gåturer og kort vei til fjorden.

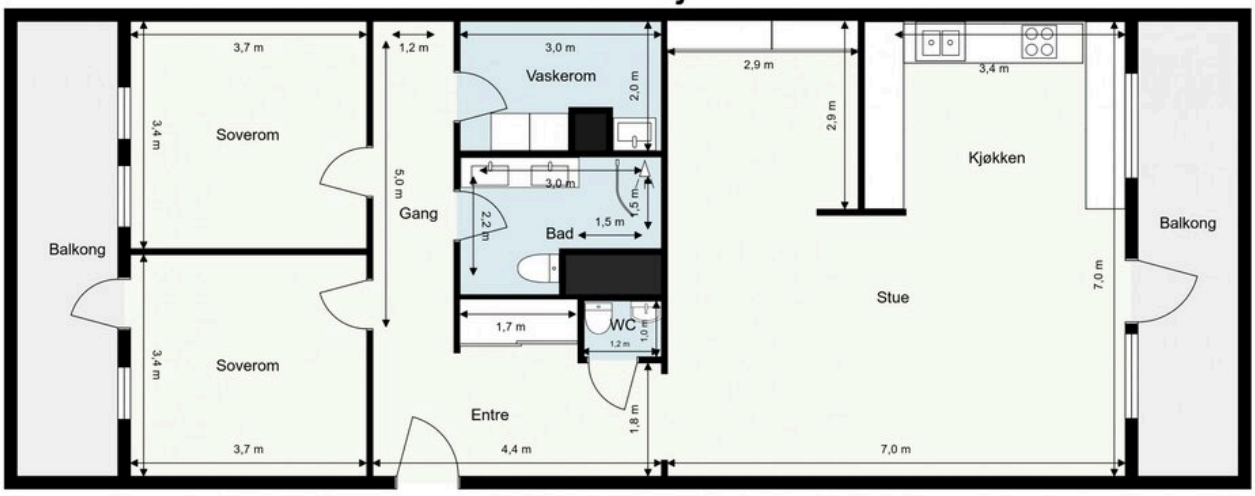
Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 106 kvm
Total BRA: 114 kvm

Voldskogen 1 B

2. Etasje
















UFRID

Marbodal kjøkkenet fra 2022 er et tydelig element i boligen, med spennende materialbruk og et uttrykk som skiller seg ut.





Fra kjøkkenvinduene skimtes et landlig og idyllisk utsyn mot grønt- og åkerlandskap.

Åpen løsning mot stue og spisestue gir en luftig og sosial romfølelse. Integrerte hvitevarer fra AEG medfølger.




SUKKER
POTETESMEL




Sea Salt
Hand Soap















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0045/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Voldskogen 1B, 1580 RYGGE
Gnr 151, bnr 46 i Moss kommune
Andelsnr 19 i Voldskogen Terrasse Borettslag, org.nr. 948588935

Selgere
Jon Kristian Tollefsrød
Eva Merethe Madsen

Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,- (Prisantydning)
48 454,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 938 454,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 643,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 023,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 523,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 947 477,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 956 977,- (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

1973

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
2. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, toalettrom, bad, vaskerom, gang, soverom 1, soverom 2.
BRA-e: 8 kvm. Bod.
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 14 kvm. Veranda.
TBA: 9 kvm. Veranda.

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 i dagens løsning:
2. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, toalettrom, bad, vaskerom, gang og 2 soverom.

Øvrige arealer:
- Sydvestvendt veranda på 14 kvm.
- Østvendt veranda på 9 kvm.
- Utvendig bod på 8 kvm.

Standard
Leiligheten ble renovert og ombygget i 2021/22, inkludert nytt bad, vaskerom, toalettrom, kjøkken, rør, elektrisk anlegg og overflater. Standarden er god og planløsningen gir åpne og lyse rom med funksjonelle, moderne innredninger, stilige detaljer og utstrakt bruk av downlights.

Leiligheten har adkomst via felles trappeoppgang, og porttelefon gjør det enkelt å slippe inn besøkende. Entreen setter standarden og gir et førsteinntrykk som gjenspeiler gjennomførte materialvalg i boligen. Her får du eikespiler, slette overflater og flott parkett på gulv. Skyvedørsgarderobe fra Langlo med integrert belysning gjør det enkelt med orden i ytterklærne, i tillegg til knagger på vegg.

Stuen blir et naturlig samlingspunkt i boligen med åpen og gjennomtenkt løsning mot kjøkkenet. Den gjennomgående himlingen med spiler og integrert belysning skaper et unikt uttrykk, og rommet har flere soner for både sofagruppe, spisestue og en tilbaketrukket TV-stuedel med spesialtilpassede innredninger fra Mistral. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt veranda på 14 kvm med gode solforhold. Markiser er montert og fungerer, men duk anbefales skiftet.

Kjøkkenet fremstår som et tydelig element i boligen, med spennende materialbruk og et uttrykk som skiller seg ut. Innredningen fra Marbodal i Ekerø sortbeiset eik kombineres med benkeplater i børstet stål og vegg i original Selvaag-betong - en kontrast som understreker boligens særpreg. Den skulpturelle ventilatoren fra Eico fungerer som et naturlig blikkfang, mens den åpne løsningen mot stue og spisestue gir en luftig og sosial romfølelse. Løsningen er samtidig funksjonell med sjalusiskap for skjult oppbevaring og deler av benkeplaten har ekstra dybde for gode arbeidsflater. Integrerte hvitevarer fra AEG medfølger.

Badet fra 2022 holder samme stil som resten av boligen, med et moderne og elegant uttrykk. Her er det baderomsmøbel fra JKE med dobbel servant, toalett og dusjsone innerst i rommet som er avskjermet med glassvegg. I tillegg er det et eget, praktisk toalettrom med adkomst fra gangen - perfekt for gjestene. Vegg-i-vegg med badet ligger et vaskerom med belegg på gulv, gode arbeidsflater og godt med skapplass. Nisje for vaskemaskin er plassert i høyden.

Leiligheten har to soverom samlet i boligens østre del. Soverommene fremstår harmoniske, med gode lysforhold fra store vindusflater. Det er oppbevaringsmuligheter i garderobeløsninger og et av soverommene har dessuten utgang til veranda på 9 kvm, der morgensolen titter inn og gir en behagelig start på dagen.

Innvendige overflater:
- Vegger med mønstret tapet, eikespiler, slettmalte flater, våtromstapet og fliser.
- Gulv med parkett, belegg og fliser.
- Slettmalte flater og eikespiler i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
- Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsrør av støpejern ble rørfornyet i 2023-2024.
- Sikringsskap med automatsikringer. Nytt el-anlegg.

Parkering
Borettslaget disponerer 74 felles parkeringsplasser for beboere og gjester med førstemann til mølla-prinsippet. Borettslaget har også garasjeanlegg der plassene tildeles etter ansiennitetsprinsippet (venteliste). Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Det er etablert lademulighet på to av borettslagets parkeringsplasser. Det er mulig å sette opp elbillader i garasje. Borettslaget har inngått avtale med leverandør som skal benyttes, og andelseier tar selv kontakt for bestilling av ladepunkt (kjøp eller leie).

Modernisering og påkostninger
Leiligheten ble rehabilitert og ombygget i perioden 2021-2022. Arbeidene omfattet blant annet:
- Ny planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning.
- Alt av VVS og elektrisk anlegg er skiftet ut og installert av fagfolk.
- Yttervegger er foret ut og etterisolert, samt kledd med tunge gipsplater for bedre lydisolering.
- Downlights er montert i de fleste rom.
- Moderne kjøkken fra Marbodal med integrerte hvitevarer fra AEG.
- Nytt bad, vaskerom og separat toalettrom.

Det ble utført rørfornying i borettslaget i 2023-2024. Borettslaget er i gang med betongrehabilitering av balkonger og verandaer i disse dager.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss Rørleggeservie A/S. Totalrenovering 2021 Egeninnsats-flislegging etter ferdig membran.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Larkollen Hytteservise A/S 2022.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Larkollen Hytteservise A/S.

4.Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss Elektro A/S.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført rørfornying i

borettslaget i 2023-2024.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden? Svar: Ja. Beskriv: Det foreligger forslag om oppgraderinger av balkonger.

Bygningssakkyndig
Norsk Boligtakst AS

Byggemåte
ANDELSLEILIGHET
Utvendig: Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2004. Ytterdør i tre med innfelt kikkehull. Brannklassifisert B30 og lydklassifisert db40. Verandadører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2004. Fra stue/kjøkken er det adkomst til veranda på 14 kvm. Fra det ene soverommet er det adkomst til veranda på 9 kvm.

Innvendig: Etasjeskillere av betong. Det er målt med nivålaser som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift. Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Konsekvens/tiltak: Borettslaget har vedtekter som ikke tillater etablering av mekanisk avtrekk i leilighetene. Eventuelle tiltak eller mulig tilkobling til sentralavtrekk må avklares med styret i borettslaget før gjennomføring.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk på veranda med adkomst fra soverom er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Det aktuelle rekkverket er likevel utført i samsvar med byggtekniske forskrifter som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Knipsekasse i gangen.

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. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad, vaskerom og toalettrom.
- For øvrig 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. 1 800

kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 360,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet kommunale avgifter, grunnpakke TV/internett, festeavgift, felles forsikringer, felles strøm, renhold og div. løpende vedlikehold, vakthold, honorarer, andre driftskostnader m.m.

Styret opplyser at felleskostnader blir kr. 7 360,- fra juni 2026. Økningen skyldes opptak av lån i forbindelse med gjennomføring av vedlikehold og rehabilitering av blokkene i borettslaget.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 007 748,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 030 992,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke TV/internett via Telenor (T-We) er inkludert i felleskostnader (fiber).

Borettslaget

Om borettslaget
Voldskogen Terrasse Borettslag består av 72 andelsleiligheter.

Kjekt å vite:
- Borettslaget er i gang med betongrehabilitering av balkonger og verandaer, med oppstart i uke 12 og forventet varighet på ca. 8 uker per blokk.
- Borettslaget har årlig sommerfest for beboere.
- I hver oppgang i brl velges det ved årsskiftet en tillitsperson som skal være kontaktledd mellom beboere i oppgangen og styret.
- Bygningsmessige forandringer, innvendig og utvendig, må ikke foretas uten forhåndstillatelse fra styret.
- Det er forbudt å flislegge terrasser og balkonger.

Forretningsfører
Vansjø Boligbyggelag

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

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 48 454,-pr. 09.03.2026
Avdrag: Kr 271,-
Rentekostnader: Kr 232,-

Type A - Lån hvor det betales både renter og avdrag: Annuitetslån
Rente Pt.: 5,95 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 179,-, hvorav renter utgjør kr 46,- og avdrag utgjør kr 133,-.
Lånets løpetid: 2031.
Lånenr.: 61188191893.
Bankforbindelse: Nordea

Type A - Lån hvor det betales både renter og avdrag: Annuitetslån
Rente Pt.: 5,7 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 324,-, hvorav renter utgjør kr 186,- og avdrag utgjør kr 138,-.
Lånets løpetid: 2041.
Lånenr.: 61188260372.
Bankforbindelse: Nordea

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

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

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 09.03.26 kr 3 227 681,-.

Det må påregnes av andel fellesgjeld vil øke forbindelse med gjennomføring av vedlikehold og rehabilitering av blokkene i borettslaget.

Fellesformue
Kr 38 080,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det er laget en vedlikeholdsplan for 2025-2035 der styret vil prioritere det som er viktigst til enhver tid. Borettslaget vil i samarbeid med Vansjø boligbyggelag (forretningsfører) bestemme når hvert enkelt prosjekt skal begynne. Det må påregnes opptak av lån og at felleskostnadene vil øke. Styret skriver at det ikke er mulig å si eksakt hva felleskostnadene vil øke til da det avhenger av hva de skal utføre, hva det koster, renter osv.

Det foreligger en beregnet prognose for vedlikehold av betong og rekkverk som nå er igangsatt, men denne kan ikke anses som endelig. Prognosen viser en økning på kr. 2 110,- for aktuelle leilighet, dvs. felleskostnad etter låneopptak på ca. kr. 7 314,-.

Det er ikke avholdt ordinær gf for 2026 pr. 24.02.26.
- Regnskap for 2024 viste er positivt årsresultat på kr. 605 675. Styrets kommentar til regnskapet for 2024: Det har ikke blitt utført planlagt arbeid angående brannbilvei pga avslag på innsendte søknader til Moss Kommune, derfor avvik i forhold til budsjett.
- Det var budsjettert med et negativt årsresultat for 2025 på kr. -2 285 041. Styrets kommentar til budsjettet for 2025: Vi har en del større vedlikeholdsarbeid av bygg og oppfølging av brannvernforskriften foran oss. Budsjettet ble lagt frem i oktober. I ettertid har styret i samarbeid med Vansjø BBL sett på betongrenovering og andre mulige løsninger angående vedlikehold og vannproblematikk. Forslag bl.a. om innglassing av terrasser.

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

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og ordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres 2 dugnader i året, vår og høst.

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
Det er tillatt med dyrehold, men det må søkes til styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82400196

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 16 605 kvm (Festetomt)
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.

Tomten er festet. Bortfester er Jens Edvard Kase. Framfester er Moss kommune. Fester er Voldskogen Terrasse Borettslag og det er de som er ansvarlige for avtalen. Festeavgiften faktureres borettslaget og fordeles i felleskostnader.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 25.01.1973
Festetid: Festeavtalen ble forlenget i 2019.

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
Eiendommen ligger i et tilbaketrukket og rolig boligområde på Halmstad, samtidig som det er meget sentralt og sentrumsnært både mot Moss og Råde. Fra leiligheten er det gangavstand til dagligvarebutikker, treningssenter, apotek, spisesteder og kafé. Videre er det kort vei til E6, kun 10 min. gange til togstasjon og 2 min. til buss.

Halmstad barneskole og barnehage ligger innenfor 6 min. gangavstand, på samme felt som Halmstad Aktivitetspark. Aktivitetsparken byr på rekreasjonsmuligheter for liten og stor med lekeområder, kunstgressbane, rasteplass og Tuftepark. Tilknyttet barneskolen ligger Ryggehallen med idretts- og svømmehall, og det er kort vei til flere tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Mot togstasjonen, ca. 1 km fra boligen, ligger Rygge Meieri som er en liten lokal bedrift med ekte norsk

håndverksost og den eneste i Østfold-regionen som produserer lokalmat på økologisk melk fra egen gård kun 2,5 km unna - Bjølsund Gård. Tvers over veien for meieriet er den lokale puben Lageret Pub, ofte med livemusikk og mulighet for noe godt å drikke.

I Moss og omegn er det flere kjøpesentre, aktivitetssentre og ellers et rikt utvalg av servicetilbud. Høyden handelsområde med bla. a. nisje- og kjedebutikker, spisesteder og velværetilbud, samt Rygge Storsenter ligger en rask kjøretur unna og Mosseporten senter er også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil.

I tillegg til lokale perler for tur, telting og strandlek gir Mossemarka mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter, med flere merkede turløyper/stier og lysløype. Det er ikke lange veien til fjorden med herlige badeplasser, deriblant populære Møvikstranda, Larkollen, Kureskjæret og Vaskeberget ved Vansjø - alle innenfor 5-15 min. kjøretur, samt kyststi og områder med flotte naturopplevelser og flere supre tur- og friluftsområder. Blant annet har man Kureåsen Rundt som er en rundtur til fots på ca. 5,8 km, en tur som går gjennom et nydelig kyst- og kulturlandskap med flotte veldrevne gårder, rolig skogsterreng og en gammel husmannsplass.

For den golfinteresserte er det en kort kjøretur på 9 min. til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner!

Offentlig kommunikasjon
Halmstad Flyplassveien (busstopp): 2 min. gange
Rygge stasjon: 10 min. gange
Fra Rygge stasjon er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fra Moss er det fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det under en time med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Halmstad barnehage: 1 min. gange
Voldskogen barnehage: 5 min. gange
Espira Fasanveien: 16 min. gange
Halmstad skole (1-7.trinn): 1 min. kjøring
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 7 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 12 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 19.12.1972.
Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kunne brukes, men at det gjenstod arbeider før ferdigattest kunne utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 1971, der det er endringer mot dagens løsning:
- Leiligheten hadde opprinnelig 3 soverom og 2 stuer, og er i dag ombygget til 2 soverom og åpen stue- og kjøkkenløsning.
- Tidligere var bad og vaskerom kombinert, mens det i dag er delt i tre for separate bad, toalettrom og vaskerom.

Visse tiltak er søknadspliktige overfor borettslaget iht. vedtektene. Tiltak er ikke søkt om eller byggemeldt til borettslaget. Vedtektene er vedlagt i salgsoppgaven, se pkt. 8 og 9 for bestemmelser om moderniseringstiltak og endringer.

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

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

Det foreligger ferdigmelding for trappeheis i Voldskogen 1B, datert 12.02.2008.

Vei, vann og avløp
Adkomst fra kommunal vei. Private veier og stikkveier på tomten.
Offentlig vann- og avløpsledninger via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i uregulert område. I følge kommuneplankart ligger eiendommen i boligområde. 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: 14 432 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 16 605 m2. Bestemmelse Områdenavn: Avviksone støy. KP Bestemmelse Hjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.
Delareal: 2 173 m2. Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. Områdenavn: LNF.
Delareal: 26 305 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442.
Delareal: 2 124 m2. KP Hensynsonenavn: H210. KP Støy: Rød sone iht. T-1442.

Kommunedelplaner

Id: M178. Navn: HALMSTAD. Plantype: Kommunedelplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 14.12.2006.
Delareal: 2 173 m2. Arealbruk: Landbruks-, Natur- og Friluftsområde, Nåværende.
Delareal: 14 432 m2. Arealbruk: Boligområde, Nåværende.

Kommunedelplaner under arbeid
Id: 464. Navn: Kommunedelplan for Halmstad. Plantype: Kommunedelplan.

Reguleringsplaner
Id: M240. Navn: Bankveien 25/27. Plantype: Detaljregulering. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 16.02.2012.
Delareal: 25 m2. Formål: Annen veggrunn- grøntareal.

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

3103/151/46:
26.01.1973 - Dokumentnr: 529 - Festekontrakt - vilkår - Bestemmelse om gjerde
Gjelder framfeste
Festetid: 99 år
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
Bestemmelser om forlengelse
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser

Nye vilkår - feste
Denne festekontrakt utvidet til også å omfatte gnr. 51 bnr. 36
Meglers forklaring: Festekontrakt mellom grunneier og framfester Rygge kommune, der framfester bortleier videre en del av arealet til borettslaget. Kontrakten inneholder vilkår vedr. arealgrenser og størrelse, bruk av tomten, krav ved ubetalt festeavgift, leietid, gjerdeplikt, rett til forlengelse ved utløp og arbeid på tomten (f.eks. vei, vann, kloakk og elektriske ledninger).

28.11.2019 - Dokumentnr: 1427796 - Festekontrakt - vilkår - Bestemmelse om gjerde
Gjelder framfeste
Festetid: 99 år
Gjelder fra dato: 25/11-2019
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Utvidelse av framfestekontrakt, tinglyst 26.01.73 med dokumentnummer 529 i gnr. 51 bnr. 46
Overført fra: Knr:0136 Gnr:51 Bnr:36 F1
Meglers forklaring: Forlengelse av opprinnelig festekontrakt tinglyst 26.01.1973, der partene er enige om at festekontrakt skal utvides til å gjelde eiendom 51/36. Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

22.06.1972 - Dokumentnr: 4136 - Festekontrakt - vilkår - Bestemmelse om gjerde
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 877
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0136 Gnr:51 Bnr:36
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 18.03.2026. Konferer megler ved spørsmål.

08.02.1967 - Dokumentnr: 658 - Festekontrakt - vilkår - Best. om vann/kloakkledn
Gjelder feste
Festetid: 99 år
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
Bestemmelser om overdragelse
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 51 bnr 43
(gjelder også denne eiendommen)
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 18.03.2026. Konferer megler ved spørsmål.

25.09.2025 - Dokumentnr: 1141658 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:151 Bnr:43
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:151 Bnr:43
Bestemmelse om oppstillingsplass
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 18.03.2026. Konferer megler ved spørsmål.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt

boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

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

Boligkjøperpakke 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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 329,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 400,-
Markedspakke med trykket salgsoppgave & stylingsrådgivning kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Visning nr. 2 og 3 inkl.) kr. 2 900,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. juni 2026

Megler
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

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

Meglerforetaket

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

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

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

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

Voldskogen 1B

Nabolaget Voldskogen/Eskelund - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Halmstad skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	1 min 0.5 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	7 min 4.8 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	12 min 7.5 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	12 min 10.1 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K E6 Rygge	10 min
IONITY Rygge	11 min

Offentlig transport

Halmstad Flyplassveien Linje 200, 201, 600, 630, 633	2 min 0.2 km
Rygge stasjon Linje RE20	10 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

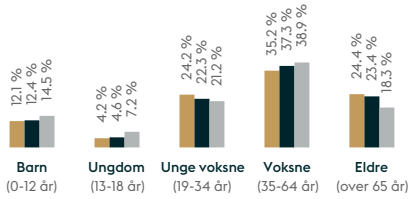
Barnehager

Halmstad barnehage (1-5 år) 62 barn	1 min 0.1 km
Voldskogen barnehage (1-5 år) 35 barn	5 min 0.5 km
Espira Fasanveien (1-5 år) 58 barn	16 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Rygge	10 min
Rema 1000 Halmstad	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Voldskogen/Eskelund	2 202	1 204
Ryggebyen	3 167	1 636
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

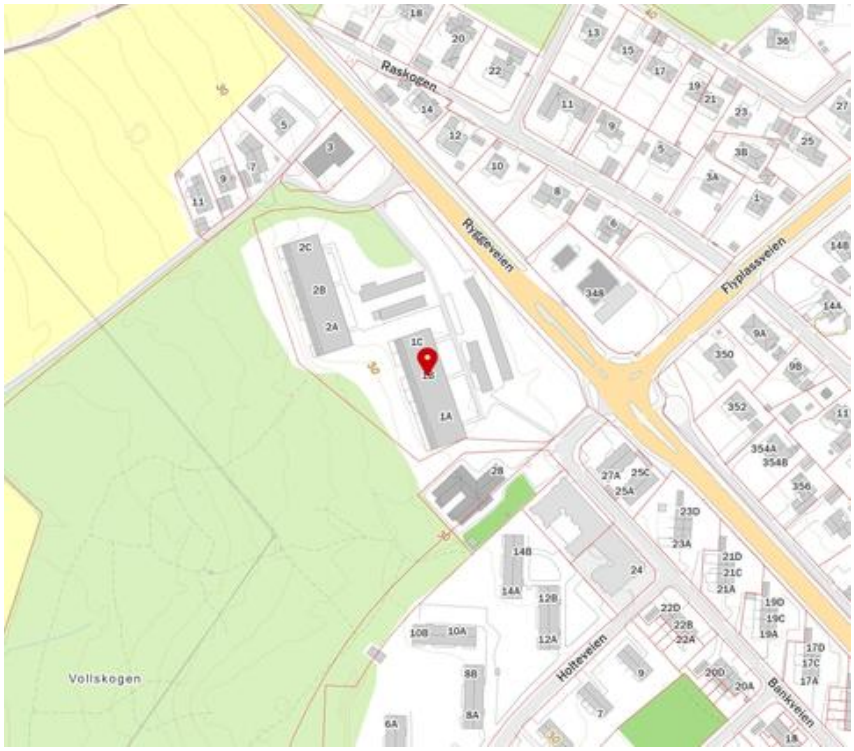
Sport

Halmstad skole - gymnastikksal	8 min
Rygge idrettspark	9 min
SKY Fitness Rygge	11 min
Fokus Trening	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Gateparkering
Lett 80/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Voldskogen 1 B, 1580 RYGGE
MOSS kommune
gnr. 151, bnr. 46
Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 12.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4485 **Eiendomsverdi ref nr:** HZ5312

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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, branneller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1973.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer egen bod i fellesarealer på 8 kvm.

Standarden er meget god og leiligheten er totalt rehabilitert og ombygget i perioden 2021-2022.

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

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

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 1973

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av fliser, belegg og parkett.
Veggoverflater av mønstret tapet, spiler, slettmalte flater, våtromstapet og fliser.
I tak er det slettmalte flater og spiler.

VARMEKILDER
Varmekabler på bad, vaskerom og toalettrom.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2022. Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggfestet toalett og dusjnisje.

Vaskerom fra 2022. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2022. Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate av børstet stål. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Eget toalettrom med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsrør av støpejern ble rørfornyet i 2023-2024.
Sikringsskap med automatsikringer. Nytt el-anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

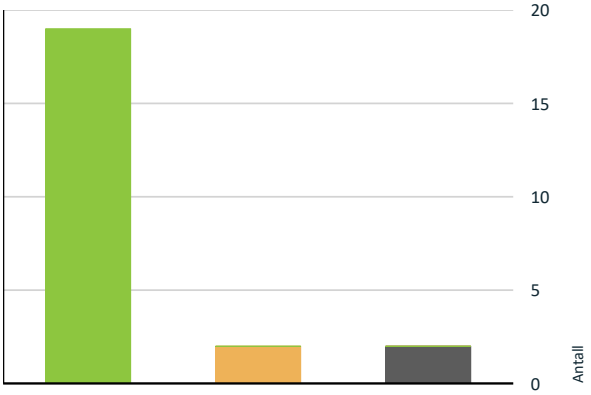
Andelsleilighet

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2004.



TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør i tre med innfelt kikkehull.
Brannklassifisert B30 og lydklassifisert db40.

Verandadører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2004.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Fra stue/kjøkken er det adkomst til veranda på 14 kvm.
Fra det ene soverommet er det adkomst til veranda på 9 kvm.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
På gulv er det overflater av fliser, belegg og parkett.
Veggoverflater av mønstret tapet, spiler, slettmalte flater, våtromstapet og fliser.
I tak er det slettmalte flater og spiler.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillere av betong.

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

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2022.
Utført av fagfolk (Moss Rørleggerservice på VVS, Larkollen Hytteservice på membran og Moss Elektro på det elektriske).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og slettmalt tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 30 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggfestet toalett og dusjnisje.

Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon. Forøvrig ikke fysisk mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2022.
Utført av fagfolk (Moss Rørleggerservice på VVS, Larkollen Hytteservice på membran og Moss Elektro på det elektriske).

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromstapet på vegger og slettmalt tak.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv med elektriske varmekabler. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 50 mm fra topp membran til topp av slukrist.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.





2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon. Forøvrig ikke fysisk mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2022.
Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate av børstet stål. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Waterguard er montert.





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Det er i tillegg eget mekanisk avtrekk i vegg med direkte utkast.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Eget toalettrom med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Det er etablert en mindre drenslange fra den innebygde sisternen som er koblet sammen med sisternen til toalettet på badet. Drensløsningen vurderes som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Borettslaget har vedtekter som ikke tillater etablering av mekanisk avtrekk i leilighetene. Eventuelle tiltak eller mulig tilkobling til sentralavtrekk må avklares med styret i borettslaget før gjennomføring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.



Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast og støpejern.

Avløpsrør av støpejern ble rørfornyet med strømpe i regi av borettslaget i 2023-2024. Konferer styret for ytterligere informasjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken med direkte utkast.
Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk fra begge våtrom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Hele el-anlegget er skiftet ut, det foreligger samsvarserklæring fra Moss Elektro.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på veranda med adkomst fra soverom er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Det aktuelle rekkverket er likevel utført i samsvar med byggtekniske forskrifter som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	106			106	23
Bod i fellesareal		8		8	
SUM	**106**	**8**			**23**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, toalettrom, bad, vaskerom, gang, soverom 1, soverom 2		
Bod i fellesareal		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Håndverkstjenester er utført både i regi av eiere og av borettslaget.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Eva Merethe Madsen	Kunde
	Jon Kristian Tollefsrød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	151	46		0	16605.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Voldskogen 1 B

Hjemmelshaver
Framfester: Voldskogen Terrasse borettslag

Kommentar
Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948588935			Eva Merethe Madsen, Jon Kristian Tollefsrød

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
19

Kommentar
Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med god og sentral beliggenhet på Halmstad i Moss kommune. Barnevennlig strøk. Kort vei til skole, idrettsanlegg og idrettshall, lege, nærbutikk, bank, post, buss og jernbane m.m. Gode pendleforbindelser til Oslo og Halden.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Store fellesarealer med grøntanlegg, beplantning, lekeapparater og sittegrupper. Fellesarealene er skjermet for trafikk. Asfalterte gang- og stikkveier mellom boligene. Det er grøntområder rundt og mellom bebyggelsen på eiendommen.

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på fjell og faste/komprimerte masser. Leilighetsskillere og etasjeskillere i betong. Yttervegger oppført i betongkonstruksjon med innfelt isolert bindingsverk ved terrassene og inngangspartier. Liggende kledning. Gavlveggene er forblendet med fasadeplater i tre. Flatt tak. Ukjent tekking. Vinduer og verandadører i tre med isolerglass. Ytterdør i tre med innfelt kikkehull.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	05.03.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

• 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/HZ5312

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

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
6. mars 2026

Oppdragsnummer
41-0045/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Voldskogen 1B, 1580 RYGGE

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Jon Kristian Tollefsrød, Eva Merethe Madsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2019

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: 82400196
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss Rørleggeservie A/S. Totalrenovering 2021 Egeninnsats- flislegging etter ferdig membran

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Larkollen Hytteservise A/S 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: Larkollen Hytteservise A/S

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?

Nei

---

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: Moss Elektro A/S

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2022

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

Nei

---

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: Det ble utført rørfornying i borettslaget i 2023-2024

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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.

Nei

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

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?

Ja

Beskriv: Det foreligger forslag om oppgraderinger av balkonger

---

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: 41-0045/26

ORDENSREGLER VOLDSKOGEN TERRASSE BORETTSLAG

Reglene er fastsatt for å sikre den enkelte borettshaver orden, ro og hygge i hjemmet. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

1. RO

(1) Det skal være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 06.00 på hverdager og kl 23.00 til kl 09.00 i helger og helligdager.

Radio, TV og musikkanlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfullt etter kl 23.00. Løping og andre aktiviteter utføres særskilt hensynsfullt ovenfor alle beboere.

(2) Etter kl 23.00 skal det normalt ikke finne sted støyende egen, eller felles aktiviteter på borettslagets utearealer.

(3) I oppganger/fellesganger skal det være ro hele døgnet

(4) Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av leiligheter (boring, banking m.m.) på søndager og helligdager samt Jule-, nyttårs-, påske- og pinseaften.

På hverdager kan slikt arbeid utføres mellom kl 08.00 til kl 19.00.
På lørdager unngås støyende arbeid etter kl. 17.00

2. BRUK AV OPPGANGER M.V

(1) Det er ikke tillat å benytte fellesarealet til lagring. Det samme gjelder oppbevaring av slikt som søppel og skrot.

Brannforskriftene forbyr plassering av gjenstander og alt brennbart. Eks restavfall, innsamlingspapir, byggemateriale, sko stativ og lignende i trappeoppganger og kjellerganger

Rømningsveier skal holdes klare for løse gjenstander

(2) Barnevogner og lignende må ikke oppbevares utenfor anvist plass.

Sykler og sparkesykler må hensettes ved sykkelstativ eller sykkelgarasje.

(3) Ytterdørene i blokkene skal være låst hele døgnet.
Kjellerrom og fellesrom skal være låst hele døgnet.

Alle er ansvarlige for å sørge for at dørene er låst.

(4) Utlufting av leiligheter ut til trappeoppgang er ikke tillatt

(5) Bruk av levende lys er ikke tillatt i alle fellesarealer.

(6) Røyking er strengt forbudt i alle innvendige fellesarealer

3. BOD

(1) Det er ikke adgang til å oppbevare bensin, propan, olje eller andre ildsfarlige stoffer i bod/kjellerbod tilhørende den enkelte bolig.

4. GÅRDSPLASSENE (OG GRØNTAREAL) - SYKLING M.V.

(1) Andelseierne har plikt til å behandle utvendige fellesarealer og fellesinstallasjoner på en forsvarsvarlig måte.

Det henstilles for øvrig til at alle beboere å hjelpe til med å ta vare på grøntanlegg, plener og blomsteranlegg.

(2) Alle brukere skal påse at utvendige fellesarealer ikke forsøples. Søppel kastes i egne beholdere.

(3) Søppel ol som skal kjøres bort må ikke settes nærmere blokkene enn 5 meter. (jmf. Borettslagets forsikring)

(4) Lek med ball henvises til grøntareal. Unødig opphold og lek ved inngangspartiet er ikke tillatt.

(5) Sykling/sparke sykling mm i gårdsplass skal foregå hensynsfullt og aktpågivende, samt varsomt så det ikke kan oppstå fare eller voldes skade.

5. BRUK AV MOTORKJØRETØY INNEN BOLIGOMRÅDET.

(1) 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) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.
MC parkering på oppmerkede plasser bak garasje 21-23

(3) Bruk av motorkjøretøy på gangstiene er forbudt. Unntagelse gjelder kun for syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler, renovasjonsbiler, samt for på- og avlessing.

Det er uansett ikke tillatt å parkere foran bom og trafikkporter.

Det er ikke tillatt å kjøre på gressplenene.

(4) Oppsatte opplysningsskilt og anvisninger må følges.

(5) Det tillates ikke at el bil eller plug - in hybrid, lades med vanlig vegg- stikk kontakt, jfr vedtektene punkt 9-7

(6) Andelseiere plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsel- og parkeringsbestemmelser. Oblater for inntil 3 ukers langtidsparkering utstedes av styret.

(7) Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplass for plassering av campingbil/-vogn, båter, tilhenger eller lignende eller uregistrert kjøretøy

Etter skriftlig søknad kan styret innvilge parkering inntil 3 uker for avskiltet bil, campingvogn, tilhenger og lignende.

(8) Borettslaget vil uten varsel for bileiers regning og risiko besørge borttauing av kjøretøy som

a) som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse i borettslagets vedtekter eller ordensregler eller

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

6. BRUK AV GARASJE

(1) Garasjeplasser disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets andelseiere, jfr vedtektene pkt 6-3

(2) Alle andelseiere som er tildelte garasjer skal benytte denne til parkering av registrert bil som er i daglig bruk.

(3) Garasjeplassen kan kun benyttes til egen eller husstandens registrerte bil.

(3) Utleie er ikke tillatt.

(4) Garasjens bruk må ikke være til sjenanse for de øvrige andelseierne. Garasjedører skal være låst.

(5) Brennbare væsker og lignende skal oppbevares etter offentlige regler.

(6) Lading av el sykler, el sparkesykler, er tillatt på følgende vilkår

a) Lading må forgå på en forsvarlig måte.

b) Det må installeres røykvarsler før slik lading igangsettes

c). Det må kun benyttes original lader

Det må ikke brukes skjøteledninger

(7) Andelseier kan ikke foreta maling, lakkering, sveising eller gjøre bruk av åpen ild o.l i garasjeanlegget

(8) Andelseier plikter å rette seg etter de til enhver til gjeldende instrukser og pålegg fra borettslagets styre vedrørende bruken av garasjen.

7. DYREHOLD

(1) Dyrehold er tillatt på følgende vilkår

(i) 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.

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

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

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

(v) Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær

(vi) 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 10.

8. MATING AV DYR M.V.

(1) Det er ikke tillatt å mate fugler, villkatter eller andre eierløse dyr på borettslagets eiendom.

9. KILDESORTERING/SØPPEL

(1) Søppel skal sorteres i henhold til kommunens kildesortering.

Gjenvinningsbestemmelsene er slått opp ved renovasjons bodene.

(2) For øvrig må

(a) Gjenvinningsbeholdere må ikke overfylles grunnet fare for mus og rotteplager.

(b) Matavfall kastes i bioavfallspose for matavfall, og i beholder merket for matavfall.

(c) Papir, papp, glass og metallbokser og plast skal sorteres, og legges i riktig gjenvinningsbeholder. De er merket.

(d) Papp og papir må flatpakkes mest mulig grunnet begrenset plass

(e) Søppelposene med restavfall skal bindes og kastes i beholder for restavfall..

(3) Andelseier må selv sørge for at annet avfall, så som møbler, el-avfall o.l. blir brakt til kommunens returpunkt/miljøstasjon eller også til en fyllingsplass.

(4) Avfalls containere settes ut to ganger i året i forbindelse med dugnad.
Hageavfall kastes i borettslagets henger, eller kjøres til Solgårdskog.

10 DUGNAD

(1) Det er 2 dugnader hvert år.

11.REGLER FOR UTBYGGING OG OPPSETT AV ANTENNE

(1) Regler for utbygging og andre moderniseringstiltak er fastsatt i vedtekter punkt 8 og 9.

(2) Oppsett av radio/antenner og parabol er forbudt.

En andelseier som har et særlig behov for parabol kan søke styret om dispensasjon fra forbudet.
(i) Parabolens plassering avtales med styret
(ii) Parabolantennen eies av andelseier.
(iii) Parabolen skal fjernes når andelen overdras/overføres til ny andelseier.

(3) Fiber

a) Det ble inngått kollektivavtale med Telenor om installering av bredbånd i 2019. I hver leilighet er det klargjort for digital-tv og bredbånd inkludert T-We boks, programkort og modem.

Alt utstyr tilhører leiligheten/Telenor og ikke den enkelte beboer. Utstyret skal derfor følge leiligheten ved kjøp/salg.

(b) Feil ved fiber/tv anlegget meldes til Telenor kundesenter tlf 915 09 000. Ny eier må fornye avtalen.

12 UTVENDIG SOLSKJERMING/MARKISER

(1) Styret skal godkjenne søknader om oppsett av markiser og utvendige persienner på de vilkår som følger av vedtektene punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår

(a) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde som tilsvarer terrassens bredde.

(b) Tiltaket kan ikke gå utenfor terrassens rekkverk.

(c) Duken skal være i lyse farger eller grå.

Screens skal være nøytrale i grå eller hvit.

13. OPPGANGSANSVARLIG

(1) Hver enkelt oppgang skal ha oppgangsansvarlige for oppgangen.

(2) Oppgangsansvarlige velges av styret for ett år. Valg finner sted ved overgang til nytt år.

(3) Oppgangsansvarliges oppgaver er å sørge for å fordele oppgaver som å måke snø og strø ved inngangsparti,skifte lyspærer i oppgangene og gi melding til styret ved skader i oppgangene,

(4) Oppgangsansvarlige plikter å hindre at uvedkommende får adgang til det han eller hun har fått kunnskap i forbindelse med utøvelsen av vervet om noens personlige forhold, jfr lov om borettslag § 13-1.

14 HENVENDELSER MV

(1) Alle søknader skal fremsettes skriftlig

(2) Alle klager skal fremsettes skriftlig og skal inneholde leilighetsnummer på den som melder klagen og den leilighet eller navn på beboer det klages på. Samt underskrift og telefonnummer. Husk å oppgi tidspunkt for når hendelsen det klager på skjedde.

Klagene leveres styret pr. mail på

voldskogenterrasse.brl@mittvbbl.no eller skriftlig til styremedlemmer.

15. **MELDINGER OG PÅLEGG FRA STYRET**

(1) Melding og pålegg fra styret i borettslaget i form av rundskriv eller oppslag, skal ha samme gyldighet som husordens bestemmelser.

01.09.2025

V E D T E K T E R

for

Voldskogen Terrasse borettslag

org. nr. 948 558 935.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.6.1972, sist endret 23.09.25

INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, her under garasjer, når disse skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg/garasjer skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Vansjø boligbyggelag som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

(3) 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 et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 5.

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 i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget 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.

(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 tillatt

(2) Nærmere regler for utøvelse av dyreholdet er fastsatt i borettslagets ordensregler

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 dag 74 parkeringsplasser til fordeling blant sine andelseiere

6-2. Generell regulering av kjøring og parkering

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

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

(4) Garasjeplassene 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 garasjer

Garasjeplasser blir fordelt etter ansientitetsprinsippet

(1) Garasjeplasser disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets andelseiere.

(2) Styret fører listen over de andelseiere som ønsker å få tildelt en midlertidig garasjeplass.

Andelseiere som ønsker å tegne seg på denne listen henvender seg styret.

Når en garasje blir ledig vil tildeling finne sted til ny bruker etter tidspunkt for oppføring på denne liste (ansiennitet etter tidspunkt for listeoppføring)

Styret kan fravike ansiennitetsregelen i tilfeller hvor det er dokumentert at en bruker av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en parkeringsplass

(3) Tildelt garasje er en midlertidig rett til å få disponere en garasje på nærmere fastsatte vilkår (ingen «fast parkeringsplass»). Styret kan til en hver tid endre plassering (omfordele plassene) når borettslagets behov tilsier dette.

(4) Den midlertidige bruksretten til garasje faller bort (uten oppsigelse e.l) når

a) andel skifter eier (andelen er solgt, tvangssolgt eller overdratt ny erverver)

b) når andelseier leier ut boligen, jfr lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

c) når brukers boforhold opphører

d) når bruker ikke lenger innehar bruksrett til registrert personbil eller varebil.

e) når bruker ikke lenger benytter parkeringsplass til plassering av registert personbil eller varebil leier selv har bruksrett til

f) når bruker ikke lenger lovlig kan benytte personbil eller varebil

6-4 Organisering av øvrige parkeringsplasser (ute)

(1) Borettslaget har ingen tildeling av parkeringsplass (fri parkering)

(2) Plassene skal fortrinnsvis benyttes av andelseierne som ikke har garasjeplass

(3) De 2 tilgjengelig ladeplassene må kun benyttes til lading (ikke parkering)

(4) Nærmere vilkår og regler for bruk av parkeringsplass er fastsatt i borettslagets ordensregler

6-5 Kostnader og vedlikehold

(1) Det er borettslaget som har ansvaret for sedvanlig vedlikehold av garasjer og parkeringsplasser,

(2) Den enkelte andelseier har selv ansvaret å feie og holde orden i tildelt garasje

6-6 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser

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

Det samme gjelder regler for ladepunkter el-bil.

6-7 Boder på fellesareal

(1) Alle leiligheter er tildelt en bod.

(2) 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, 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. 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 7-2. 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) Boder i kjeller, vedlikeholdes innvendig av andelseier.

(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) Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

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

7-4 Andelseiers plikt til å holde deler av fellesarealet ved like (Ytre vedlikehold)

(1) Andelseier 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

7-5 Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 8 og 9

(1) Andelseier er selv ansvarlig for det fulle vedlikehold, inklusiv utskiftning av egne moderniseringstiltak.

7-6 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, 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.

7-7 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 fellesinstallasjoner. 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.

7-8 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 7-1, 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 6

(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) 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:

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

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

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

(iv) 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.

(v) 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.

(vi) 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.

(vii) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår

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

(a) Andelseier må ikke pigge opp rør i baderomsgulv. (Dette krever søknad).

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

(c) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk

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

(6) For arbeider som foretas i sikringsskap gjelder i tillegg følgende vilkår

a) Skriftlig melding må sendes borettslaget før oppgraderingsarbeider igangsettes

8-2 Felles ventilasjon

a) I borettslaget 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 baderomshette 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)

8-3 Ingen adgang til moderniseringstiltak i form av flislegging på terrasser og balkonger

(1) Det er forbudt å flislegge terrasser og balkonger

(2) Andelseier er gjort kjent med at moderniseringstiltak i form av flislegging forringer kvaliteten på dekket over tid. Slike tiltak kan medføre skader på betongen på terrasser og balkonger. Vanninntrengning kan skje, og om vannet trenger seg inn i murvegg og trevegger i leilighet under kan dette gi store vannskader.

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

8-4 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.

8-5 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 boder, balkonger, terrasser, o.l. (ytre 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 (6) 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.

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, 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:

(i) 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.

(ii) 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.

(ii) 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.

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

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

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

(viii) 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.

(ix) 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.

(xi) 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.

(x) 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 andelen overdras til ny eier.
med mindre annet er særskilt avtalt

9-5 Plattinger på bakkeplan på byggets balkongside

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om plattinger for boliger i 1 etasje på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår.

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

(b) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde

(i) blokk 1 fra vegg og fjøl rundt veranda dør til trapp 5,20 m

(ii) blokk 2 fra vegg og fjøl rundt veranda dør til trapp 4,80 m

(iii) Tiltaket kan uansett ikke i noe tilfelle bygges inn i hekk eller utover felles gangveier, veier, fellesområder etc.

(c) Tiltaket kan maksimalt ha en høyde på 49 cm over bakken.

9-6 Varmepumper.

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

a) Montering og bruk av varmepumpe til oppvarming av boligen kan etter søknad godkjennes av styret.
Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om
I - utvendig støynivå
II - leverandør
III - utvendige mål
IV - forslag til plassering
b) Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedel av varmepumpen skal ikke overstige 50 db (A).
c) Installasjon av varmepumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for varmepumper. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.
d) Det må inngås serviceavtale som sikrer løpende vedlikehold av varmepumpen. Denne skal fremlegges for styret etter at plassering av varmepumpen av fastsatt, jfr punkt e.
e) Varmepumper skal monteres på mur vegg. Nærmere plassering av varmepumpen bestemmes av styret etter forslag fra andelseier.
Varmepumpen skal være montert slik at den ikke skaper vibrasjoner i bygningskonstruksjonen
Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og/eller skjemmende for bygningen.
f) Styret anbefaler at varmepumpen bygges inn i ett ”varmepumpehus” Slike ”varmepumpehus” skal males i bygningens farge.
g) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må andelseier sørge for at dette ledes vekk fra huset.
h) Andelseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg er fagmessig utført.
i) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmepumpen. Her nevnes spesielt kondensvann fra varmepumpens utedel. Dette gjelder også
skader o.l som måtte oppstå etter at varmepumpen er fjernet
Videre må andelseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som borettslaget måtte bli påført som følge installasjonen av varmepumpen eller bruken av denne.
j) Andelseier må på egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge remontering.
k) Dersom varmepumpen fjernes må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
l) Varmepumpen eies av andelseier.

9-7 Ladepunkt for el-bil i garasjer

(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. Pålegg om salg og fravikelse

10-1 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.

10-2 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.

10-3 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

11. Felleskostnader og pantesikkerhet

11-1 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.

11-2 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.

12.Styret og dets vedtak

12-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer. Det kan velges 5 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Eventuelle 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.

12-2 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.

12-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

12-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

13. Generalforsamlingen

13-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

13-2 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.

13-3 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.

13-4 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).

13-5 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

13-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

13-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

13-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 13-5 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.

14. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

14-1 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.

14-2 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.

14-3 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.

15. Meldinger m.v.(og annen informasjon)

15-1 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.

15-2 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.

16. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

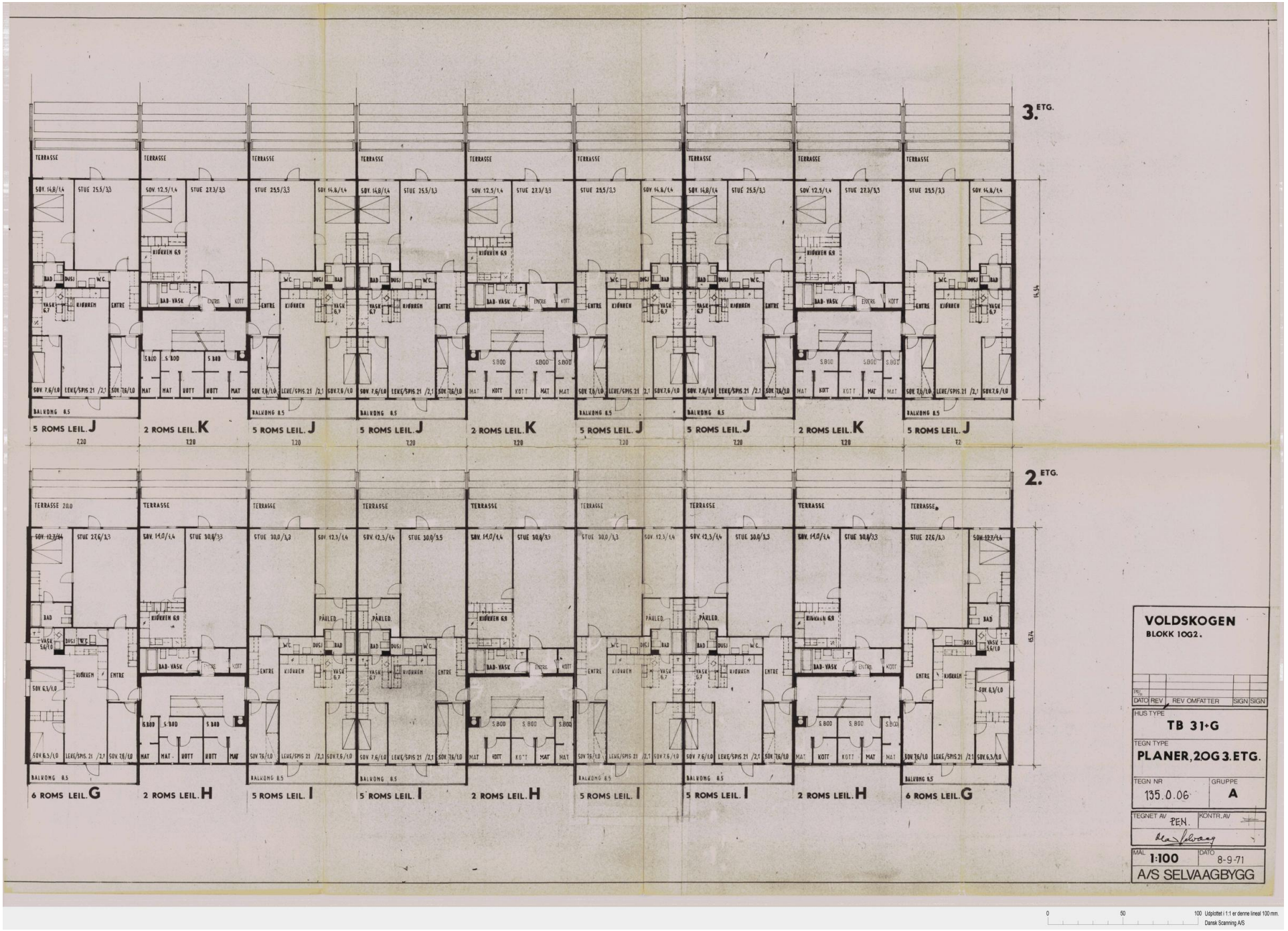
16-1 Vedtektsendringer

(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

16-2 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.



0 50 100 Udplottet i 1:1 er denne lineal 100 mm.
Dansk Scanning A/S

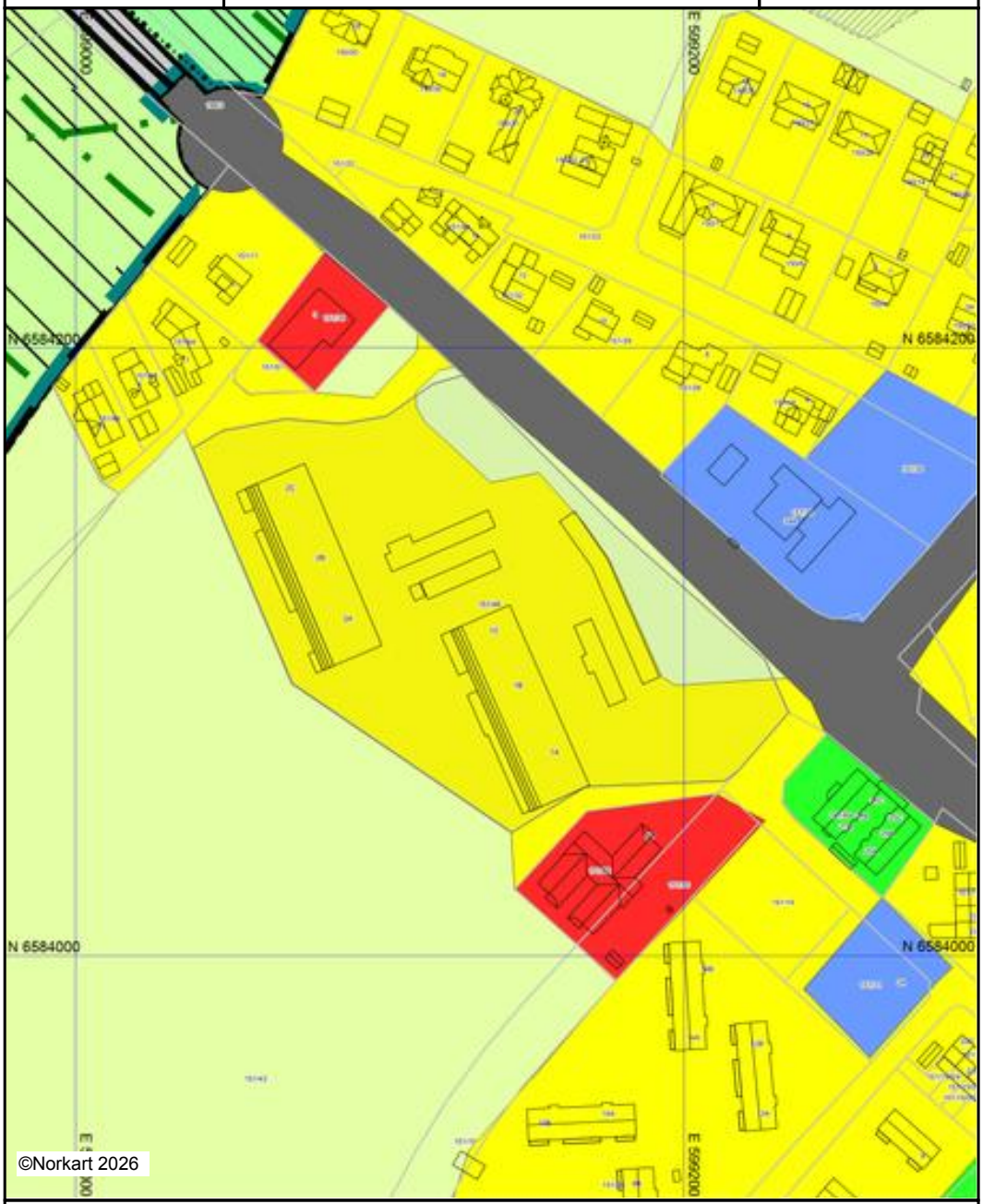
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 151/46
Adresse: Voldskogen 1B
Dato: 05.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Kartverket

MOSS EIENDOMSMEGLING AS
V/SARAH VIKESLAND AASLIE
BERNT ANKERS GATE 17
1534 MOSS

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41-0025/25
Vår referanse: 3673716/25715078
Bestilling: C3 2025-02-11 (5) 111

Dato
11.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1427796	200	28.11.2019	BESTEMMELSE OM GJERDE ETABLERING AV FESTERETT MED BYGNING FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0136 RYGGE	51	36	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Skjøte[1)]

Innsenders navn	Plass for tinglysingsstempel
Rygge kommune	Doknr: 1427796 Tinglyst: 28.11.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: c/o Moss kommune Pb. 175	
Postnr.: 1501 Poststed: Moss	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 959272492 Ref.nr.:	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0136	Rygge kommune	51	36			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei ☒ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☒ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☒ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel:	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 0

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 271 084,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
959272492	Rygge kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
948588935	Voldskogen Terrasse Borettslag	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Dato	Utstederens underskrift
25/11-2019	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
25/11-19	Moss

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
	Rygge Kommune

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
25/11-19	

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
25/11-19	

Rekvirent iht. følgebrev/-
959272492
org.nr. / fødselsnr.

ERKLÆRING VEDRØRENDE FESTEKONTRAKT

TINGLYST 26.01.1973, MED DOKUMNETNR. 529

Undertegnede parter

Voldskogen Terrasse Borettslag, org.nr: 948 588 935, Varnaveien 34, 1523 Moss,

og

Rygge kommune, org.nr: 959 272 492, Larkollveien 9, 1570 Dilling,

Erklærer herved at vedlagt kopi av festekontrakt mellom Rygge kommune og Voldskogen Borettslag tinglyst 26.01.1973, med dokumentnummer 529, er den gjeldende festekontrakten mellom nevnte parter og samsvarer med original festekontrakt inngått 25.01.1973.

Partene er videre enige om at festekontrakten skal utvides til å gjelde eiendommen gnr. 51 bnr. 36 i Rygge kommune.

Denne erklæringen er utferdiget i 2 – to – likelydende eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Moss, 25/11-2019

For Rygge Kommune

Hans-Jørn Rønningen
Ordfører

For Voldskogen Terrasse Borettslag

Robert Dolson
Styreleder

Arne Johansen
Styremedlem

529 26/1 73

F E S T E K O N T R A K T.

Rygge kommune (nedenfor kalt festeren) har av herr Johan Kase (nedenfor kalt eieren) festet eiendommen gnr. 51 bnr. 43 i Rygge.

Av dette festede areal bortleier videre Rygge kommune til A/L Voldskogen Borettslag (nedenfor kalt leieren) en del av dette areal som ved kartforretning har fått betegnelsen gnr. 51 bnr. 46 i Rygge.

UNOFFISIELL KOPI

Denne bortleie er da inngått på følgende vilkår:

1. Det bortleiede areals grenser og størrelse framgår av kartforretning av 11/1-1973.

2. Leieren skal bruke tomten til blokkbebyggelse og han må ikke drive noen virksomhet på tomten som kan være til sjenanse for mulige øvrige nabotomter som måtte bli utparsellert i dette område. Det er heller ikke tillatt å drive kafé, kiosk, forretning eller industriell virksomhet eller annen erverysvirksomhet av noen art uten samtykke av festeren.

3. Leien er 4% p. a. av den tomtepris som prisnemnda med bindende virkning fastsetter. Grunnprisen er i dag kr. 7,- pr. m2. Eventuelle reguleringer skjer i samsvar med regulering av festeavgiften mellom Rygge kommune og grunneieren.
   Den årlige leie er kr. 3.944,-.

4. Festeren har med eieren en festekontrakt basert på et tidsrom av 99 år regnet fra 3. desember 1966. Leietidens lengde for leieren skjer innenfor det tidsrom som hovedkontrakten mellom eieren og festeren omfatter - altså fram til 3. desember 2065.

5. Dersom festeavgiften ikke betales i rett tid, beregnes 7% etterskuddsrente p..a.

6. Festeren forbeholder seg pantesikkerhet i de på tomten oppførende hus - og i tilfelle brann - i brannassuranseummen - for den til enhver tid skyldige grunnleie. Dog begrenset til forfallen grunnleie for ett år og fremtidig grunnleie. Leieren har overfor eieren av hovedbølet den fulle gjerdeplikt. Overfor andre naboer gjelder de vanlige regler med hensyn til gjerdeplikt.

7. Dersom festeavgiften ikke erlegges senest 14 - fjorten - dager etter at den er avkrevet leieren gjennom rekommandert brev eller ved annet bevislig varsel, har festeren rett til å tiltre den bortfestede grunn og gjennom fremleie av grunn og bygninger søke seg dekket. Likeledes kan festeren når 2 ubetalte avgiftsterminer er påløpet, etter å ha gitt leieren 1 - en - måneds skriftlig varsel, anse festet for brutt og uten lovmål og dom sette pantet til auksjon, i hvilket tilfelle rett til frist, til forkynnelse av påkrav og til utsettelse av auksjon etter Tvangsfullbyrdelseslovens §§ 109 og 111 frafalles. Bygningenes panthaver har imidlertid rett til å fortsette leieforholdet etter kontrakten mot senest 1 - en - måned fra mottatt underretning å erklære seg villig til å inntre i festet samt samtidig erlegge den skyldige grunnavgift med påløpne omkostninger og renter. Er det flere panthave har den dårligst prioriterte fortrinnsrett.

   Leieren utreder alle utgifter som måtte påløpe i denne forbindelse. Likeledes utreder han alle omkostninger som festeren måtte ha, samt nødvendige utgifter til juridisk bistand for å ivareta sine rettigheter etter disse bestemmelser.

8. Leieren har rett til å pantsette sin festerett sammen med bebyggelsen. Dersom leieren overdrar sin festerett, inntrer den nye leier i den eldres rettigheter og forpliktelser i forhold til fester og eier.

9. De trær som vokser på eiendommen tilhører festeren. Da det er forutsetningen at trærne i dette område skal danne et lebelte, er det ikke anledning for leieren å hugge mer enn strengt nødvendig for byggingen. Utenom dette må i tilfelle hugst bare skje med samtykke av bygningsrådet.

   Leieren plikter å planere arealet mellom sitt gjerde og veikanten og til enhver tid vedlikeholde dette slik at det ikke blir tilgrodd med gress og busker.
   Leieren vedtar samtidig de vedtekter som er festsatt for området.

10. Etter festetidens utløp skal leieren ha rett til å forlenge leieforholdet på tilsvarende vilkår som i denne kontrakt med regulering av leien overensstemmende med det som er anført foran

    Dersom leieren ikke ønsker å fortsette leieforholdet, eller innløse tomten om eieren skulle være villig til innløsing, plikter leieren straks og uten utgift for festeren å fjerne bygningene på eiendommen og ryddiggjøre tomten.

11. Leieren må uten erstatning finne seg i at der over eiendommen blir gravet for anlegg av, eller vedlikehold av, vann, kloakk og elektriske ledninger for nabotomter, etter anvisning av bygningsrådet. Dog skal terrenget etter en slik graving settes i sin tidligere stand uten utgift for leieren.

Dersom slik graving ikke foregår for festerens regning, kan leieren kreve at vedkommende stiller godtatt sikkerhet for mulig erstatning for eventuell skade ved gravingen og for at terrenget blir satt i ordentlig stand etter gravingen.

12. Så lenge det hviler lån av Husbanken på eiendommen skal:
a) tomten ikke kunne forlanges ryddet.
b) Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

13. Alle omkostninger som er forbundet i forbindelse med denne festekontrakt, herunder stempel- og tinglysingsgebyr m. v., skal i sin helhet betales av leieren. Dette beløp forfaller til betaling ved undertegningen av denne kontrakt.

14. Tvister og takster etter denne kontrakt avgjøres ved voldgift etter reglene i Tvistemålslovens kapitel 32.

KOPI

Moss, den 25. januar 1973.

A/L Voldskogen Borettslag

Vi bekrefter at de ovennevnte har skrevet under denne festekontrakt i vårt nærvær og at samtlige er over 20 år.

Moss, d.u.s.

NORGE
STEMPELMERKE
1000 KRONER

TINGLYST
ved Moss Sorenskriverembete
D[illegible] Mars 26/ 1 -1973
r[illegible] -2-106
Gebyr for tinglysing betalt med kr. 60,-

Heftelser vil på bekostning bli anmerket
mot gebyr kr. 10.-

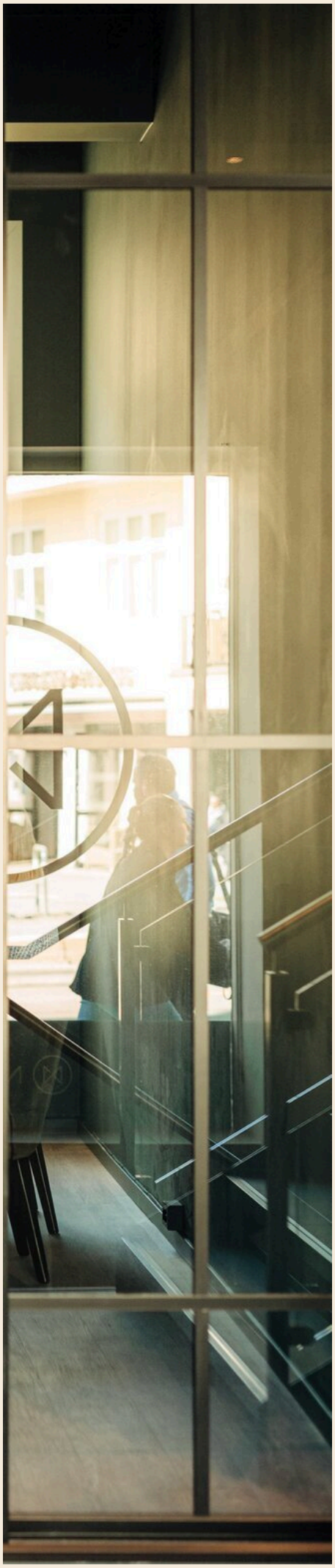
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0045/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Voldskogen 1B 1580 RYGGE
Matrikkel: Gnr 151, bnr 46 i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Frode Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Moss
f.larsen@nordvikbolig.no
472 84 572



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

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