

Hans Nielsen Hauges vei 64D



Velkommen til

Hans Nielsen Hauges vei 64D



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

Ørejordet

Sjarmerende enderekkehus over tre plan - Terrasse på 19 m² - Parkering i garasje m/elbillader - Sentralt og barnevennlig!

Prisantydning	3 900 000,-
Fellesgjeld	370 921,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 272 271,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 498,-
BRA-i	125 kvm
Totalt BRA	133 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1961
Megler	Kent Yuen
Telefon	413 18 511
E-post	k.yuen@nordvikbolig.no




64



Kort fortalt

Velkommen til Hans Nielsen Hauges vei 64D!

- Innholdsrik planløsning over tre plan.
- 3 gode soverom og 2 stuer.
- Varmekabler, varmepumper og peis.
- Innredet kjeller med flere bruksmuligheter.
- Solrik vestvendt terrasse på 19 kvm.
- Parkering i garasje med elbillader fra 2023.
- BMX- og gressbaner, ishall og lekeplasser i nærområdet.
- Kort vei til sentrum, handelsområde og turområder.
- 200m til buss, 400m til barnehage og 800m til skole.

Rekkehuset ligger sentrumsnært og samtidig tilbaketrukket på Ørejordet, i et veletablert og populært boligområde hovedsakelig bestående av rekkehus- og villabebyggelse. Et supert sted å etablere seg som er sentralt men likevel ligger i rolige, naturskjønne omgivelser.

Arealer og innhold

BRA-i:	125 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	133 kvm
TBA:	19 kvm

Beskrivelse

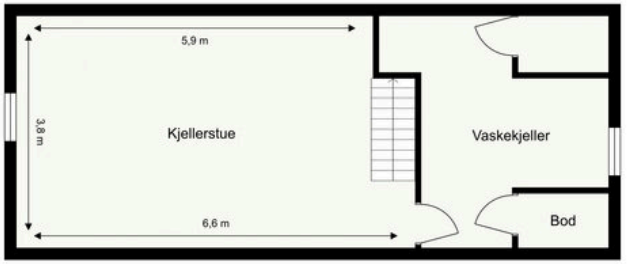
Rekkehusleilighet
Underetasje:
BRA-i: 39 kvm. Trapperom, bod, kjellerstue, vaskekjeller.
Total BRA: 39 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré/gang, kjøkken, stue/spisestue, trapperom.
BRA-e: 8 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse.

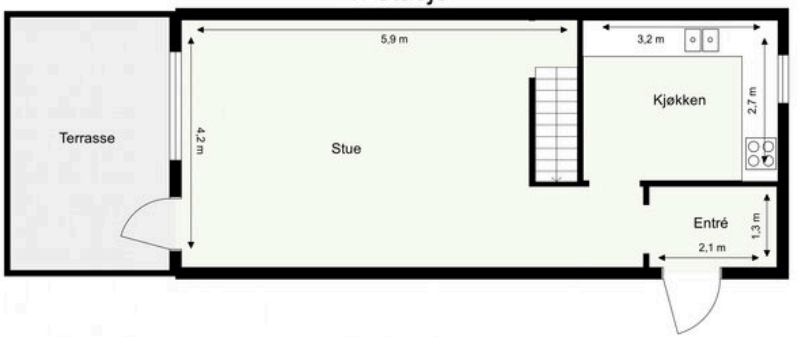
2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Trapperom, bad, soverom 1 m/omkledning, soverom 2, soverom 3.
Total BRA: 43 kvm.

Hans Nielsens Hauges vei 64 D

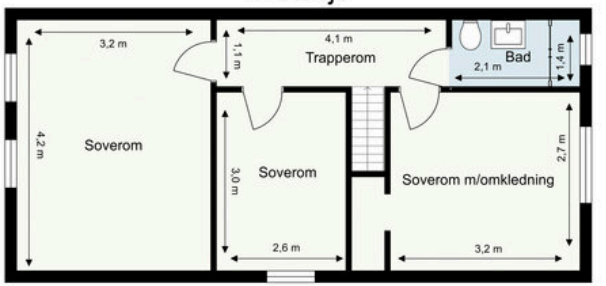
Kjeller



1. etasje



2. etasje















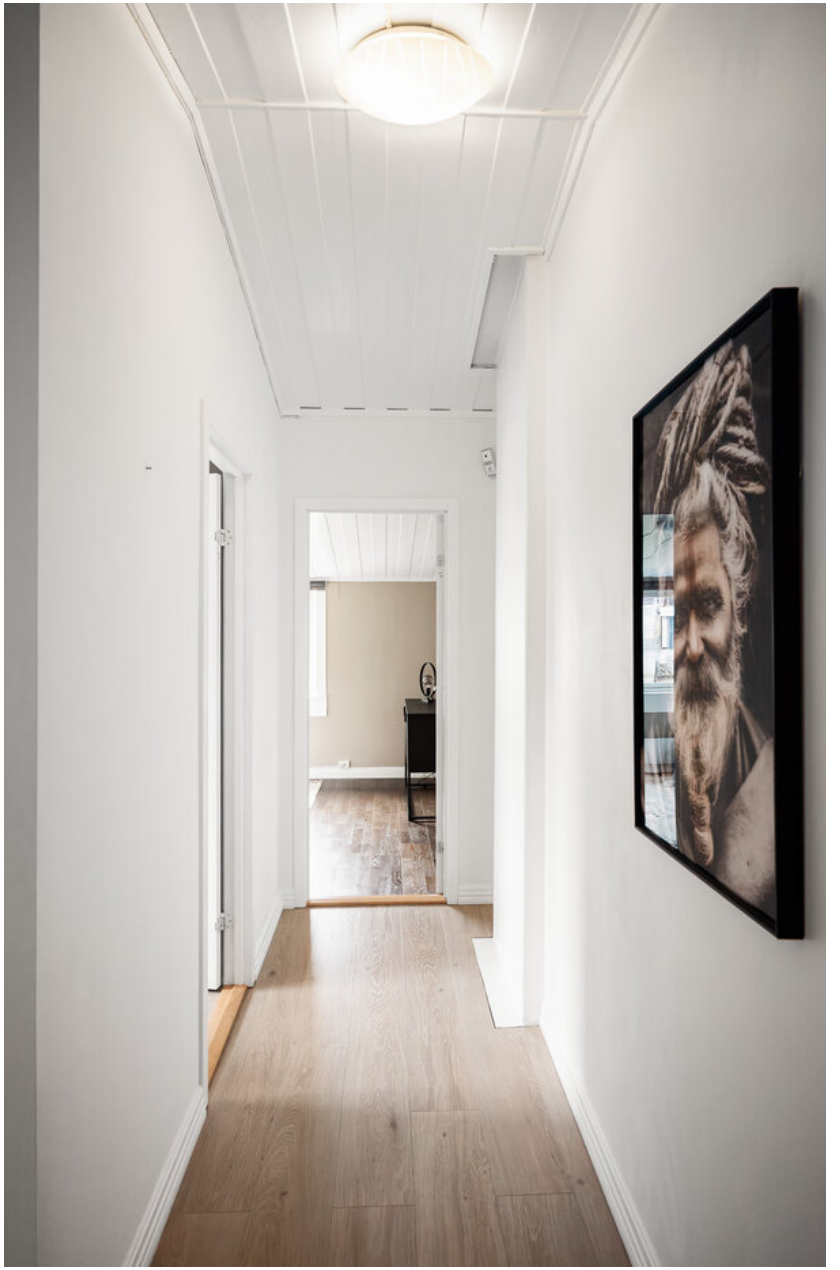

64


64












LAUNDRY
№1






D

Informasjon

Hans Nielsen Hauges vei 64D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0184/24

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Hans Nielsen Hauges vei 64D, 1523 MOSS
Gnr 2, bnr 1121 (ideell andel 1/1) i Moss kommune
Andelsnr 24 i Søndre Øre Borettslag A/l, org.nr. 955147936

Selger
Daniel Ramstad

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
370 921,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 270 921,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
20 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 272 271,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 291 471,- (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
1961

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 125 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 133 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:
Rekkehusleilighet

Underetasje:
BRA-i: 39 kvm. Trapperom, bod, kjellerstue, vaskekjeller.
Total BRA: 39 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré/gang, kjøkken, stue/spisestue, trapperom.
BRA-e: 8 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Trapperom, bad, soverom 1 m/omkledning, soverom 2, soverom 3.
Total BRA: 43 kvm.

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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til varig opphold da rømningsvindu er for lite. Mindre endringer fra byggetegninger opp mot dagens bruk. Se vedlagte bilde av byggetegninger bakerst i rapporten. 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.

Innhold

Boligen inneholder:
1. etasje: Entré/gang, kjøkken og stue.
2. etasje: Trapperom, bad, og tre soverom.
Kjeller: Kjellerstue, vaskekjeller og boder.

Øvrige arealer:
- Terrasse på 19 kvm.
- Utvendig bod på 8 kvm.
- Garasje i rekke.

Standard

Rekkehusleiligheten har enkel adkomst fra parkering i garasje og via asfaltert stikkvei som leder til et innbydende, overbygd inngangsparti. Inne blir man ønsket velkommen av en entré med plass til oppbevaringsmøbel og stilig spilevegg med knagger og hylle. Noen meter fra inngangspartiet disponerer boligen en utvendig bod på 8 kvm.

Stuen har en innbydende og fin atmosfære med lyst 1-stavs laminatgulv og slettmalte vegger. Det er plass til både sofahjørne og spisestue, og bak TV-løsningen er det spilevegg som et lunt avbrekk mot det ellers nøytrale. Midt i stuen, mellom sofa og spisestue, står en vedovn som sørger for hygge og varme på kjølige dager, og i tillegg er det montert varmepumpe fra 2022. Stort vindu gir utsyn mot egen uteplass og dør med glassfelt leder ut til vestvendt terrasse på 19 kvm. På terrassen kan man nyte den norske sommeren i solen fra sen formiddag til kveld. Markisen sørger for solskjerming til de ulike soner med utemøblement for både måltider og avslapning.

Kjøkkenet fra 2015 har innredning i over- og underskap fra Designa med hvite, slette fronter og benkeplate i mørk laminat. Under overskapene er det spotter som gir godt arbeidslys og på vegg er det stilige heksagonale fliser. Hvitevarene består av integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Det er plass til et frokostbord i rommet og en vegghengt hylle til

kokebøkene eller pynt. Et stort vindu med solskjerming gir utsyn mot nabolaget under matlagningen.

Badet ligger i 2.etasje, med mørk flis på gulv, hvit flis på vegg og varmekabler for ekstra komfort. Badet er fra 2009 og fikk i 2022 ny servant og nytt over- og underskap. Videre består innredningen av av veggfestet toalett, stort speilskap og bred dusjnisje med skyvedør.

Boligen har tre soverom, alle plassert i 2. etasje og to av dem med spesielt god størrelse. Dagens hovedsoverom har vegger i en mørk blå farge og en varmepumpe fra 2022 som sørger for behagelig inneklima året rundt. Rommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Soverom 2 er malt i en behagelig beige tone, med stor skyvedørsgarderobe og plass til dobbeltseng med nattbord. Soverom 3 har plass til seng og oppbevaringsmøbel, i tillegg til innebygd garderobeskap. Alt etter behov er dette et supert barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alle soverommene har stort vindu med solskjerming.

I kjeller er et rom innredet som kjellerstue med varmekabler under laminatgulv og hvit panel på vegger. Et sted der man kan trekke seg litt tilbake alene eller med gjestene. Rommet er ikke omsøkt og derfor ikke godkjent for varig opphold, se pkt. ferdigattest. Fra rom brukt som kjellerstue er det dør inn til rom som benyttes som vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

For lagring og oppbevaring medfølger det en utvendig bod bare noen meter fra inngangspartiet.

Innvendige overflater:
- Vegger med fliser, malt mdf panel, malt mur og malt tapet.
- Gulv med laminat, fliser og belegg.
- Malt panel og slettmalte flater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør av kobber, flexislange, plastbelagt kobber og flexislange.
- Avløpsrør av plast.
- Varmepumper fra 2022. Twin model med 1 utedel og 2 innedeler.
- Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2006.
- Sikringsskap med automatsikringer.

Parkering

Parkering i felles garasjerekke med montert elbillader. Garasjer er organisert som et eget garasjelag. Øvrig parkering iht. gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger og påkostninger:
- Kjeller innerdør ble byttet 2024 i regi av borettslaget.
- Montert elbillader i garasje i 2023.
- Badet fikk ny servant og nytt over- og underskap i 2022.
- Elektriker montert stikk i 2021.
- Rekkehusene i borettslaget ble rehabilitert i 2009-2010 med nye dører, vinduer, kledning og tak.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Rygge Rørteknikk AS Demontering av gammelt servantskap og overskap + montering av nytt Utført 3.2.2022.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husene ble rehabilitert i 2009-2010, med nye dører, vinduer, kledning og tak. Kjeller innerdør ble byttet 2024. Dette er informasjon undertegnede har fått fra lederen i borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Din Elektriker Montere stikk for garasjeportåpner [28.09.2021] Opplegg til stikkontakt for garasjeport åpner. 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elaway AS Monterte elbillader i garasjen November 2023.

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.? Svar: Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Svar: Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husene ble rehabilitert i 2009-2010, med nye dører, vinduer, kledning og tak. Kjeller
innerdør ble byttet 2024. Dette har leder i borettslaget skrevet.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er utført radonmåling i 2023 og det foreligger dokumentasjon.

Bygningssakkyndig

Norsk Boligtakst AS

Byggemåte

Rekkehus
- Utvendig: Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2009. Vindu på bad er av PVC. Ytterdør i tre med innfelt glassfelt fra 2009. Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2009. Fra stue/spisestue er det adkomst til stor terrasse på 19 kvm.
- Innvendig: Etasjeskillere i tre. Peisovn i stue/spisestue.

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 TG3:
- Innvendige trapper. Beskrivelse: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler både rekkverk og håndløper i trappeløp til kjeller.
Håndløper mangler i trappeløp til 2. etasje. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Beskrivelse: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

- Etasjeskille/gulv mot grunn. Beskrivelse: Det er påvist andre avvik:. Stedvis noe knirk. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Ikke nødvendig med tiltak nå, men ved en renovering bør det sørges for å unngå knirk.

- Pipe og ildsted. Beskrivelse: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det er ikke et krav til ildfast plate under sotluke, men det anbefales at det etableres.

- 2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling. Beskrivelse: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er vindu i våtsone dog er dette av vedlikeholdsfritt materiale (PVC). Konsekvens/tiltak: Tilstanden må overvåkes.

- 2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning. Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det anbefales på et generelt grunnlag å montere dusjkabinett på våtrom som er over 10 år for å minske vannbelastningen på rommet.

- 2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning. Beskrivelse: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Vannledninger. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmtvannstank. Beskrivelse: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet egen koblingsboks. Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.

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

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper over sofabord og spisebord følger ikke med.
Selger opplyser om at det kan gjøres avtale om kjøp utenom boligkjøp av disse lamper, vaskemaskin, tørketrommel og en del av møbler og inventar.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stue.
- Varmepumpe i stue og på ett soverom.
- Varmekabler på bad og i kjellerstue.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 498,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet kommunale avgifter, grunnpakke TV/internett, felles forsikringer, strøm og vedlikehold, div. honorarer, andre driftskostnader, nedbetaling fellesgjeld m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 859 800,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 439 198,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/internett er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Søndre Øre Borettslag består av 60 andelsleiligheter.

Kjekt å vite:

- Borettslaget har en egen nettside for informasjonsflyt.
- Bruk av kullgrill på terrassen er ikke tillatt. Det er tillatt med bruk av elektrisk grill eller gassgrill.
- Andelseierne har ansvaret for snømåking og strøing av gangveien for sitt hus, samt for å klippe plen, hekker og trær på fellesareal utenfor sin rekke.

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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 370 921,- pr. 12.02.2025

Avdrag: Kr 1 254,-

Rentekostnader: Kr 1 947,-

Type A - Lån hvor det betales både renter og avdrag:
Annuitetslån
Rente Pt.: 5,85 %. Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 712,-,hvorav renter utgjør kr.414,- og avdrag utgjør kr.298,-.
Lånets løpetid: 2040.
Lånenr. NIBOR 67140503802.
Bankforbindelse: Nordea

Type A - Lån hvor det betales både renter og avdrag:
Annuitetslån
Rente Pt.: 5,85 %. Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 891,-,hvorav renter utgjør kr.510,- og avdrag utgjør kr.381,-.
Lånets løpetid: 2040.
Lånenr. NIBOR 67140503803.
Bankforbindelse: Nordea

Type A - Lån hvor det betales både renter og avdrag:
Annuitetslån
Rente Pt.: 6,35 %. Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 362,-,hvorav renter utgjør kr.130,- og avdrag utgjør kr.232,-.
Lånets løpetid: 2029.
Lånenr. 61188250369.

Bankforbindelse: Nordea

Type A - Lån hvor det betales både renter og avdrag:
Annuitetslån
Rente Pt.: 5,85 %. Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 1.236,-,hvorav renter utgjør kr.893,- og avdrag utgjør kr.343,-.
Lånets løpetid: 2050.
Lånenr. 67140527251.
Bankforbindelse: Nordea

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

Borettslaget er ikke forsikret under sikringsordning.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 12.02.25 kr 22 261 959,-.

Fellesformue

Kr 30 674,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må påregnes felles dugnad.
Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedlagte vedtekter og ordensregler for borettslaget.

Dyrehold

Det må søkes til styret om dyrehold. Samtykke til dyrehold omfatter kun ett dyr.
For mer informasjon se borettslagets vedtekter pkt. 3-3 om dyrehold.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82387615.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 157 kvm (Eiertomt)
Tomten har gode sol- og lysforhold og er pent opparbeidet med gress, beplantning, busker og trær, samt asfalterte internveier. Det er grøntområder rundt og mellom bebyggelsen, noe som gir området et preg av "grønne omgivelser". Borettslaget har en lekeplass som er åpen for alle.

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

Adkomst

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

Radonmåling

Siste måling i andelen var oktober til desember 2022, i følge borettslaget. Resultatet var stue 32+-12 og kjeller 54+-12. Neste måling er planlagt for jul 2025 eller tidlig i 2026. For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Beliggenheten er sentrumsnær og samtidig tilbaketrukket på Ørejordet i Moss. Et veletablert og populært boligområde hovedsakelig bestående av rekkehus- og villabebyggelse. Et supert sted å etablere seg som er sentralt men likevel ligger i rolige, naturskjønne omgivelser.

Det er kort vei til fots eller en rask sykkeltur til handelsområde under stadig utvikling på Høyda, eller til Moss sentrum med alle sentrumsfasiliteter. Kollektivtilbudet i området består av buss og tog, med bussforbindelser fra holdeplass kun 200 meter fra boligen, rett over 2 km til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden, og i Moss sentrum er det også ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene.

I Moss og omegn er det flere kjøpesentre, aktivitetssentre, treningssentre og ellers et rikt utvalg av servicetilbud innenfor kort avstand. Dagligvarehandelen kan gjøres på en av de mange butikkene i nærområdet, og det er gangavstand til flere skoler, barnehager og rekreasjonsområder for små og store. Ørejordet er blant annet godt kjent for idrettsanlegg med BMX-bane, ishall og fotballbaner.

Videre byr bliggenheten på kort gangavstand til Melløs med idrettsanlegg, stadion der Moss fotballklubb har sin hjemmearena, park, skole og barnehage. Moss kan skilte med et yrende idretts- og kulturliv, med ballettskole, kulturskole, barneteater, samt en rekke idrettsklubber, lag og foreninger. Til tross for den sentrale beliggenheten er det ikke lang vei til flere flotte tur- og friområder, fjord, Vansjø, Kyststi, strender, badeplasser og båtliv. En kort kjøretur unna finner man vakre Jeløy, Kanalen, bystrandpark på Rabben, Nesparken og Feste, for å nevne noe.

I nærområdet ligger også Mossemarka, som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. Det er heller ikke lange veien til fjorden med flere herlige badeplasser og kyststi. For den golfinteresserte er det 10 min. kjøretur til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner!

Offentlig kommunikasjon

Høyden Ryggeveien (busstopp): 3 min. gange - 200 meter
Moss stasjon: 5 min. kjøring - rett over 2 km
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og 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

Det er flere barnehager og skoler i området, og flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.
Ørejordet barnehage: 5 min. gange
Gaupefaret barnehage: 11 min. gange
Melløsparken barnehage: 12 min. gange
Buen barne- og ungdomsskole: 7 min. gange
Øreåsen skole (1-7.trinn): 11 min. gange
Melløs skole (1-7.trinn): 15 min. gange
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 5 min. kjøring

CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 10 min. kjøring

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.10.1961. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstod arbeider før ferdigattest kunne utstedes. Det gjøres oppmerksom om at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 da regler om ansvar ble innført. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene, og vil avvise eventuelle søknader.

Det foreligger byggemeldte tegninger av boligen datert 1959, men det er noen endringer mot dagens bruk. Bygningstegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven. Tegninger av kjeller inneholder ikke rombetegnelser foruten en liten matbod og rømningsvei ut, og megler får derfor ikke kontrollert om dagens bruk stemmer med opprinnelig plan. Dagens planløsning består av kjellerstue, vaskekjeller og bod. Det er gjort endringer på planløsning i kjeller:
- Rom som er innredet som kjellerstue er ikke omsøkt og derfor ikke godkjent for varig opphold. I følge takstrapport datert 04.03.25 tilfredsstiller ikke kjellerstue krav til varig opphold da rømningsvindu er for lite.
- Rom brukt som vaskekjeller har opplegg for vaskemaskin og fungerer som teknisk rom med varmtvannsbereder, sikringsskap etc. Herfra er det også tilgang til en bod.

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

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

Vei, vann og avløp

Adkomst via kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område. I følge kommuneplan er området benyttet til bebyggelse og anlegg. Besøk kommunens hjemmeside for nærmere informasjon.

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 1 163 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/2/1121:
30.06.1960 - Dokumentnr: 2332 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1121 F
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Festekontrakt mellom partene som inneholder bestemmelser om oppføring på tomten, bebyggelse, innhegning, føring av kloakk-, vann-, gass- og elektriske ledninger på tomten, samt forpliktelser. Borettslaget eier p.t. tomten selv og det er ikke lenger festeforhold.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

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

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

kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få
- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 334,-
Nordvik Ekstra M kr. 8 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 710,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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 7. mars 2025

Megler

Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 41318511

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Hans Nielsen Hauges vei 64D

Tilstandsrapport

Rekkehus
Hans Nielsen Hauges vei 64 D, 1523 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 1121
Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 Rapportdato: 07.03.2025 Oppdragsnr.: 13784-3622 Referansenummer: EX1350

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

erik@norskboligtakst.no
976 57 931

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Hans Nielsen Hauges vei 64 D, 1523 MOSS
Gnr 2 - Bnr 1121
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Hans Nielsen Hauges vei 64 D, 1523 MOSS
Gnr 2 - Bnr 1121
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus organisert i borettslag, opprinnelig oppført i 1961.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.

Andelen disponerer egen utvendig bod på 8 kvm.
Det medfølger egen garasje i felles garasjerekke (eget garasjelag).

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak. Det understrekes at vaskekjeller ikke er vurdert som våtrom da rommet ikke er oppbygget som et våtrom og heller ikke har eget sluk.

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 denne type vedlikehold. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen er også under borettslagets ansvar.

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Rekkehus - Byggeår: 1961

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat, belegg og fliser.
Veggoverflater av malt mur, malt tapet, malt mdf panel og fliser.
I tak er det slettmalte flater og malt panel.
Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Varmekabler på bad og i kjellerstue.
Peisovn i stue/spisestue.
Varmepumpe i stue samt på hovedsoverom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad opprinnelig fra ca. 2009. Nyere innredning fra 2022. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnisje.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ca. 2015. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, flexislange, plastbelagt kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Varmepumper fra 2022. Twin model med 1 utedel og 2 innedeler.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2006.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

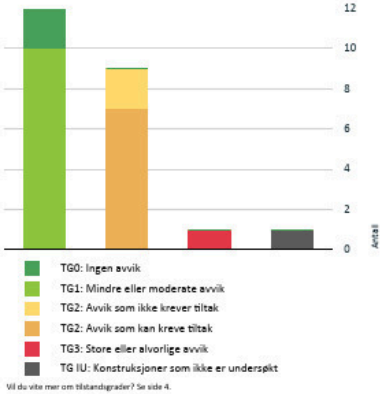
Mindre endringer fra byggetegninger opp mot dagens bruk. På byggetegninger er kjeller «åpen» og uten inndelte rom, mens det i dag er inndelte rom. Se vedlagt bilde av byggetegninger bakerst i rapporten. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Hans Nielsen Hauges vei 64 D, 1523 MOSS
Gnr 2 - Bnr 1121
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

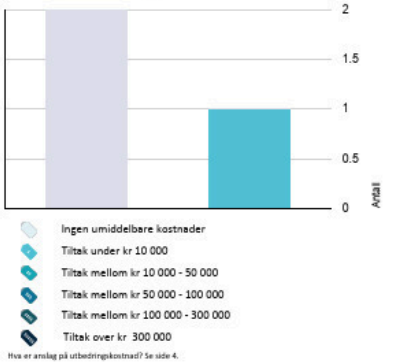
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2009.
Vindu på bad er av PVC.



TG 1 Dører

Ytterdør i tre med innfelt glassfelt fra 2009.
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2009.

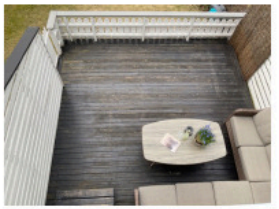




TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/spisestue er det adkomst til stor terrasse på 19 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat, belegg og fliser.
Veggoverflater av malt mur, malt tapet, malt mdf panel og fliser.
I tak er det slettmalte flater og malt panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hans Nielsen Hauges vei 64 D, 1523 MOSS
Gnr 2 - Bnr 1121
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

Etasjeskillere i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Stedvis noe knirk.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Ikke nødvendig med tiltak nå, men ved en renovering bør det sørges for å unngå knirk.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Radonmåling ble foretatt i regi av borettslaget i 2022 og målinger viste lave verdier. Konferer styret for dokumentasjon.

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue/spisestue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
Det er ikke et krav til ildfast plate under sotluke, men det anbefales at det etableres.



TG 3 Innvendige trapper

Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det mangler både rekkverk og håndløper i trappeløp til kjeller.
Håndløper mangler i trappeløp til 2. etasje.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad opprinnelig fra ca. 2009. Nyere innredning fra 2022.

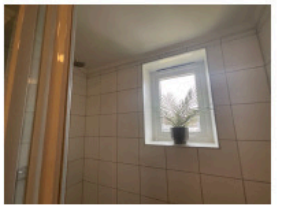
Badet ble opprinnelig renovert i regi av tidligere eier. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeider på rør, membran osv.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Det er vindu i våtsone dog er dette av vedlikeholdsfritt materiale (PVC).
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Tilstanden må overvåkes.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.
Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales på et generelt grunnlag å montere dusjkabinett på våtrom som er over 10 år for å minske vannbelastningen på rommet.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

Hans Nielsen Hauges vei 64 D, 1523 MOSS
Gnr 2 - Bnr 1121
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot naboseksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ca. 2015.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, flexislange, plastbelagt kobber og flexislange.

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

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





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 0 Varmesentral

Varmepumper fra 2022.

Twin model med 1 utedel og 2 innedeler (i stue og på hovedsoverom).

Tilstandsrapport





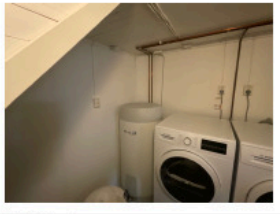
TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2006.
Montert i «vaskekjeller».

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

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

Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet egen koblingsboks. Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.



TG 1 **Elektrisk anlegg**

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 13 fordelerkurser på hhv. 13, 15 og 25 ampere. Hovedsikring på 40 ampere.

Arbeider som har vært utført i eiers botid er utført av fagfolk.
Dokumentasjon foreligger.
Eier har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.

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. Har anlegget hatt el -kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

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.





TG 1 **Branntekniske forhold**

Hans Nielsen Hauges vei 64 D, 1523 MOSS
Gnr 2 - Bnr 1121
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Hans Nielsen Hauges vei 64 D, 1523 MOSS
Gnr 2 - Bnr 1121
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

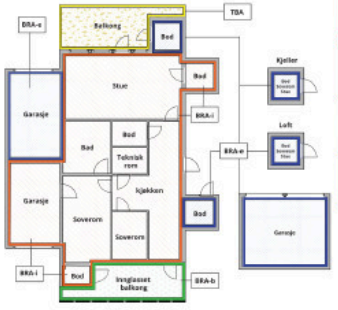
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En brannceller 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.

Hans Nielsen Hauges vei 64 D, 1523 MOSS
Gnr 2 - Bnr 1121
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	39			39	
1. etasje	43			43	19
2. etasje	43			43	
Utvendig bod		8		8	
SUM	**125**	**8**			**19**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Bod, Kjellerstue, Vaskekjeller		
1. etasje	Entré/gang, Kjøkken, Stue/spisestue, Trapperom		
2. etasje	Trapperom, Bad, Soverom 1 m/omkledning, Soverom 2, Soverom 3		
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre endringer fra byggetegninger opp mot dagens bruk. På byggetegninger er kjeller «åpen» og uten inndelte rom, mens det i dag er inndelte rom. Se vedlagt bilde av byggetegninger bakerst i rapporten. 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.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny innredning montert på bad i 2022, elektriker montert stikk og elbillader i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til varig opphold da rømningsvindu er for lite.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	123	2

Kommentar

Rekkehus

P-rom i kjeller - 37 kvm
P-rom i 1. etasje - 43 kvm
P-rom i 2. etasje - 43 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Daniel Ramstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1121		0	1162.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hans Nielsen Hauges vei 64 D

Hjemmelshaver
Søndre Øre Borettslag A/l

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
955147936			Daniel Ramstad

Hans Nielsen Hauges vei 64 D, 1523 MOSS
Gnr 2 - Bnr 1121
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
24

Kommentar
Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert og meget populært boligområde på Ørejordet hovedsaklig bestående av småhusbebyggelse. Det er kort vei til skoler, barnehager, friområder og idrettsanlegg m.m. Gangavstand til Moss sentrum samt handelsområde på Varnaveien med blant annet Rygge Storsenter, matbutikker, spisesteder, helsepark m.m. Togstasjon i Moss sentrum som tar deg til Oslo S på ca. 40 minutter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten har gode sol og lysforhold og er pent opparbeidet med gress, beplantning, busker, trær m.m. Tomten vurderes godt stelt og gir et meget godt inntrykk.

Byggemåte

Boligen er antatt fundamentert på faste, stabile og komprimerte masser. Støpt betongdekke/plate til grunn. Grunnmur av plasstøpt betong. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til de forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Liggende og stående kledning. Etterisolert i 2009. Saltakkonstruksjon tekket med antatt papp. Takrenner og nedløp av metall. Heldekkende beslag over pipe og luftehatter. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Vindu på bad er av PVC.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.02.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	03.03.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	03.03.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	03.03.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	
2	07.03.2025	
3	07.03.2025	

Hans Nielsen Hauges vei 64 D, 1523 MOSS
Gnr 2 - Bnr 1121
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EX1350

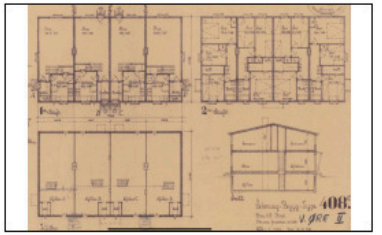
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Hans Nielsen Hauges vei 64 D, 1523 MOSS
Gnr 2 - Bnr 1121
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Andre bilder



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ramstad, Daniel	9578-5997-4-535748	2025-02-14 14:15:01

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. feb. 2025

Oppdragsnummer
41-0184/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Nielsen Hauges vei 64D, 1523 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Daniel Ramstad

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82387615
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rygge Rørteknikk AS Demontering av gammelt servantskap og overskap + montering av nytt Utført 3.2.2022

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husene ble rehabilitert i 2009-2010, med nye dører, vinduer, kledning og tak. Kjeller innerdør ble byttet 2024. Dette er informasjon undertegnede har fått fra lederen i borettslaget.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Din Elektriker Montere stikk for garasjeportåpner [28.09.2021] Opplegg til stikkontakt for garasjeport åpner.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elaway AS Monterte elbillader i garasjen November 2023

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husene ble rehabilitert i 2009-2010, med nye dører, vinduer, kledning og tak. Kjeller innerdør ble byttet 2024. Dette har leder i borettslaget skrevet.

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?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er utført radonmåling i 2023 og det foreligger dokumentasjon.

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?
Nei

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0184/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

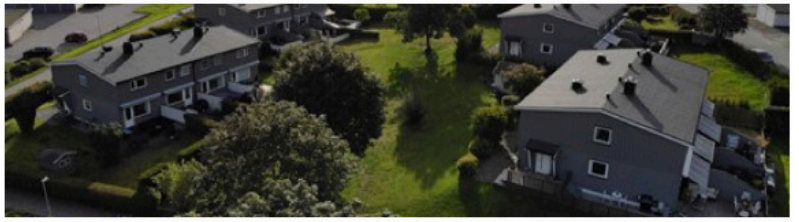
Navn	Dato
Ramstad, Daniel	**2025-02-14**

Identifikasjon

bankID Ramstad, Daniel

SIGNICAT

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



HUS- OG ORDENSREGLER FOR SØNDRE ØRE BORETTSLAG A/L

For at vi skal kunne trives og bo godt i fellesskapet vårt har vi visse kjøreregler som vi alle må følge. En god oppfølging av disse og vedtektene fra alle beboere er et viktig bidrag til et godt naboskap.

Leiligheten

Ved å ta hensyn til hverandre får vi et godt naboskap. Det skal være **ro i leilighetene fra kl 22:00 og til kl 07:00** på hverdager. På fredager og lørdager, samt dager før helligdager skal det være ro etter **kl 23:00**. Musikkanlegg, radio og TV bør brukes hensynsfullt.

Snekring, sliping og boring eller annet arbeid som forårsaker støy i og utenfor leiligheten skal ikke forekomme etter kl 21.00 på hverdager. På søndager og helligdager bør vi avholde oss fra å utføre støyende gjøremål. All bruk av motorisert verktøy er forbudt på disse dager. Ved støyende arbeider over tid bør naboene varsles

All oppbevaring av barnevogner, sykler, kjelker og liknende må ikke hindre ferdsel på husets gangstier. Utvendig kjellertrapp og felles kjellerinngang/rom skal aldri blokkeres. Det skal være fri passasje for alle beboere rundt huset.

Andelseiers vedlikeholdsplikt av leiligheten for øvrig, se vedtektenes pkt. 6.

Vedlikehold av innvendig rør

Mange har byttet bad og kjøkken, og fått nye rør, men ingen har nye rør hele veien ut til gata. Vi har hatt tilfeller der vannet kom opp i kjelleren. Derfor er det viktig å jevnlig bruke avløpsåpner i innvendige rør helt fra badet og ned. Minst et par ganger i året, gjerne oftere om man er 4 eller flere beboere i leiligheten. Det samler seg fett og hår i slukene og rørene. Det er viktig for å unngå tette rør og vannlekkasjer. Du får kjøpt avløpsåpner i de fleste større varehus eller hos en rørlegger bedrift, og det er mye billigere enn skader etter en lekkasje.

Tips fra rørlegger: Bruk Mudin avløpsåpner i sluket på kvelden før du legger deg. Ikke bruk Plumbo pulver!

Innvendige stoppekraner

I kjelleren er det felles stoppekran som deles mellom 2 andeler. Den andelen som ikke har stoppekranen inne hos seg må ha lett og rask tilgang til denne selv uten å være avhengig av at naboen er hjemme.

Installasjon eller endring av ildsted

Alle endringer ~~av~~ må utføres forskriftsmessig og av fagfolk. Det skal meldes til styret før slike arbeider settes i gang. Dette er regulert i Borettslaget vedtekter pkt. 7-1, (5). Når slikt arbeid er ferdig har andelseier selv meldeplikt til kommunen ved MOVAR, avdeling brann.

Skadedyr

Dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen er det andelseiers ansvar å fjerne disse. Styret skal informeres om dette. Mating av dyr og fugler utendørs skal skje på en forsvarlig måte slik at man unngår å tiltrekke seg uønskede skadedyr.

Uteområdene

Vi er alle ansvarlige for å holde utearealene våre ryddige hele året. Det gjelder også utearealene som grenser til vårt «private» areal. Klipp gress og hekk jevnlig slik at det ser pent ut. De andelene som har åpne areal mot SL hage/HNH kjøkkenside må klippe sin andel av dette arealet. Du er også ansvarlig for å klippe gress og lignende utenfor hekken mot veien. Har du garasje må du også huske å klippe rundt din port.

Hekker skal ha felles mål avhengig av hvor de står:

- Mot vei skal være maks 2 meter og trimmes i bredde.

- Mellom hus skal være maks 1,5 meter.

- Mellom leiligheter maks 1 meter.

Ansvarsforholdet beløper seg følgende, hekk mot vei HELE REKKA, hekk mellom hus BEGGE MOTSTØTENDE LEILIGHETER eller MOTSTØTENDE HUS, hekk mellom leiligheter BEGGE LEILIGHETENE.

Måke snø og strøing er et felles ansvar for hele boligen og alle andelseierne plikter å holde hele gangveien trygg for ferdsel. Ansvaret gjelder også foran og rundt postkasser og søppelkasser. Vedlikehold av fellesareal er regulert i vedtektenes pkt. 6-3.

Sykling og sparking av fotball i hagen er ikke tillatt. Det er viktig at barna får leke og kose seg ute, så lenge det ikke er til sjenanse for naboen hvis de for eksempel spiser ute eller har selskap. Vis gjensidig hensyn til hverandre.

Grilling og levende lys ute

Bruk av kullgrill på terrassen er ikke tillatt. Det bør utvises stor forsiktighet ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill. All bruk av levende lys ute på skje under tilsyn. Fakler må plasseres i god avstand til huset. Husk å blåse ut levende lys i lykter ol når man forlater andelen, verandaen eller går og legger seg.

All bruk av åpen ild, samt brenning av avfall, er forbudt på borettslagets område.

Utvendige kumlokk

Det er ikke tillatt å tildekke disse. Husk å jevnlig renske rundt kummene. Det finnes brannkum i krysset utenfor SL 43 og på toppen av gangstien ved lageret i HNH 58.

Parkering

I gatene våre er det Moss Kommune som håndhever gjeldene lover og regler. Vis hensyn ved å unngå å blokkere inngang til hvert enkelt rekkehus og gangstier. Selv om vi kun har kommunale veier å parkere på, er det fint om dere forsøker å få plass til en bil til hver andel utenfor huset. Dere må også måke disse plassene selv. Garasjelaget blir måket, men dere må selv måke snø utenfor porten deres.

Kjøring på eiendommen

All kjøring inn til husene er forbudt ihht pkt. 5-2 i vedtektene. Det er kun et unntak for syketransport, av- og pålessing av ekstra tunge ting og ved flytting. All slik kjøring skal foregå vaktsomt, dette er et gangområde og det er stor fare for påkjørsel! Våre gangstier tåler ikke vekten av bil over tid og det blir i tillegg stygt på gress og vegetasjon. Vasking av bil er ikke et unntak fra forbudet.

Dyrehold

Det er tillatt med et dyr per andel og dette må søkes på eget skjema. Dette gjelder også for nye beboere som bringer med seg hund eller katt ved innflytting. Ved godkjenning av dyrehold må søker forholde seg hva som står i pkt. 3-3 i vedtektene.

All lufting av hund skal skje med bånd og utenfor borettslagets fellesareal, og ekskrementer må plukkes opp. Hunder skal ikke løpe løse rundt på fellesarealet, dette av hensyn til andre beboere og deres gjester. Det er båndtvang i borettslaget året rundt.

Alle katter som går ute skal være chippet og kastrerte/steriliserte.

Søppelhåndtering

Borettslaget har fokus på kildesortering. Det er viktig at alle kun kaster avfall fra vanlig husholdning og ikke noe annet. Dette er innpakning fra mat og hygieneartikler (såper, doruller osv). Batterier og lyspærer skal leveres i butikken. Det skal ikke kastes papp eller plast fra innkjøp av møbler, elektriske apparater og lignende i våre dunker. Leker, klær, sko og møbler må beboer selv levere til gjenbruk eller kjøre på MOVAR.

For at alle skal få plass til sitt søppel, må vi vise hensyn til hverandre ved å ***komprimere vår egen søppel til så små enheter som mulig***. Kommunen har innført et sorteringssystem:

1. Plast (grå): Plastemballasje omfatter alle flasker, kanner, bokser og begre brukt til å emballere eksempelvis mat, vaskemidler og kroppspleieprodukter. Skyll plastemballasjen ved behov.

2. Papir (blå): Papp og papir som aviser, blader, reklame, pizzaesker, eggekartong, melkekartong, juicekartong osv.

3. Glass og metall (grønn): Emballasje fra mat- og drikkevarer som syltetøyglass, glassflasker, kaviartuber, leverposteibokser, hermetikk osv. Skylles ved behov.

4. Restavfall (sort): Avfall som det ikke finnes egne returløsninger for, som matavfall, bleier, små mengder porselen og keramikk, tilgriset emballasje osv.

Les gjerne sorteringsveiledning på https://www.movar.no/renovasjon/sorteringsveiledning.html

Alle søppelkasser skal rengjøres ved behov, minimum 1 gang pr. år.

Miljøbilen

Miljøbilen er et tilbud til privatpersoner. Her kan du gratis levere farlig avfall og småelektronikk.

Få SMS-varsling eller les mer på https://www.movar.no/renovasjon.html

Lekeplassen ved vaskeriet

Borettslagets lekeplass er åpen for alle. Dette er en hyggelig samlingsplass for store og små, men vi setter pris på at man rydder etter seg og kaster avfall i søppeldunken. Da er det mye hyggeligere for nestemann som kommer for å bruke lekeplassen. Eventuelle skader på apparater meldes til styret.

Finne informasjon eller kontakte styret

Aktuell informasjon, vedtekter, ordensregler, garasjelaget og søknadsskjemaer finnes på Borettslagets nettside

https://sondreore.borettslag.net/

Styret kan kontaktes på epost: sondreore@borettslag.net

Ved hastesaker kan styrets leder kontaktes på privat telefon 41 25 52 62

Annet

Husk å følge flaggloven ved flagging.

Retten til å etablere ordensregler er regulert i vedtektenes pkt. 3, 3-1, (4). Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen. **Brudd på ordensregler og vedtekter reguleres av vedtektenes pkt. 9.**

Styret, mai 2022

V E D T E K T E R

for

SØNDRE ØRE BORETTSLAG
org nr 955147936

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 2. mai 2023.

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1-1 Formål

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

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

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

1-2 Forretningsfører, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort

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. BORETT

3-1 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) Andelseier skal behandle boligen med tilhørende areal og fellesareal med tilbørlig aktsomhet.

Boligen og fellesareal må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

Boligen må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller som forringer eiendommens utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre beboere eller naboer.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke disse.

(3) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet formål enn som bolig.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som mislighold av andelseiernes forpliktelser ovenfor borettslaget, jfr punkt 9.

3-3 Dyrehold

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

(2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun et dyr.

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

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

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

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

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

(c) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område. Hunder skal videre ikke luftes på fellesareal.

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

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

(f) Alle katter skal kastreres/steriliseres. Alle katter skal være øremerket/chippet hos veterinær.

(g) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr lagets vedtekter punkt 6.

(4) Når en andelseier ønsker å etablere dyrehold i tråd med disse bestemmelser skal melding sendes borettslaget ved styret. Søknadsskjema skal benyttes. Øvrige bestemmelser kommer frem av borettslagets ordensregler.

4. BRUKSOVERLATING

4-1 Bruksoverlatelse

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

4-2 Andelseiers rett til bruk etter Borettslagsloven.

(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.

4-3 Gebyr

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

4-4 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.

4-5 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.

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Parkeringsplasser

Borettslaget har i dag ingen parkeringsplasser for allmenn bruk for borettslagets andelseiere.

Borettslaget har 46 garasjeplasser til fordeling blant sine 60 leiligheter.

Garasjene er organisert i et eget garasjelag

5-2. Generell regulering av kjøring

Bruk av motorkjøretøyer på borettslagets område er forbudt

Dog kan innkjøring til gårdsplasser og benyttelse av slike finne sted for av og pålessing, syketransport og flyttebiler.

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

5-3 Garasjelag

Søndre Øre garasjelag eies og driftes av Søndre Øre borettslag og styres av samme valgte styret som for borettslaget.

Garasjelaget har eget regnskap. Felleskostnader innkreves av borettslagets forretningsfører og dekker vedlikehold og driftskostnader på bygg og tomt.

Kun andelseiere i Søndre Øre borettslag kan eie garasje og utleie skal kun skje til andre andelseier i samme lag.

Ladning av El-bil er tilgjengelig innenfor den til enhver tid gjeldende avtale som laget har, og kostes av andelseier.

Generelt vedlikehold gjøres av andelseierne og på dugnad etter instruks fra styret.

Eget ordensreglement gjelder for garasjelaget og disse lages og oppdateres av styret.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 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, varmtvannsbereder, 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 originale sluk, vinduer og 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, utvendig trappenedgang o.l.

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

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

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

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

(9) 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.

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

6-2 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. Borettslaget ansvaret for hoved stoppekranen.

Andelseier har ansvaret for stoppekraner til bruksenheten.

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

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

6-3 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand

(1) Hver enkel andelseier har ansvaret for snømåking og strøing av gangveien for det enkelte hus. Ansvaret omfatter også området rundt postkassestativ og søppeldunker.

Dette arbeid skal utføres til den tid og på den måte som kommer frem i borettslagets ordensregler.

(2) Hver enkel andelseier har ansvaret for å klippe plen, hekker og trær på fellesareal utenfor sin rekke (nærmere spesifisert i ordensreglene).

Ansvaret oppfatter videre å rydde og ellers holde disse arealene i alminnelig velstelt og vedlikeholds stand.

Dette arbeid skal utføres til den tid og på den måte som kommer frem i borettslagets ordensregler.

6-4 Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 7 og 8.

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

(2) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for bruksenhetens tilhørende utvendige arealer med midlertidig bruksrett.

6-5 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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.

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

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

6-7 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

(1) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr særlig ovenfor punkt 7-1, dekker andelseier selv egenandelen.

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

7-1 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 -5.

(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 6-5.

(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:

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

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

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

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

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

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

(g) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

(5) For endringer av ildsted gjelder følgende tillegg.

(a) Alle arbeider må utføres forskriftsmessig.

(b) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk.

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

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

7-2 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.

7-3 Andelseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (krypkjellere terrasser, balkonger, boder, mv)

(1) Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens krypkjeller, terrasser, innvendige boder o.l. (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 vedlikehold etter punkt 7.

b) at fordelingsnøkkel endres om en andel med tilhørende bruksenhet får anledning til å øke størrelse på boligens areal, jfr punkt 12.

7-4 Særlig om gjennomførte forandringer av grovkjellere

(1) Boligens grovkjeller kun bygget som rom uten varig opphold, slik som til boder eller teknisk rom.

(2) Endring av denne krever borettslagets samtykke, jfr 7-3. Styret gjør særlig oppmerksom på at slike endringsarbeider i tillegg også krever offentlig godkjennelse.

(3) Enkelte andelseier har uten borettslagets samtykke foretatt ombygginger og endret bruk av boligens grovkjeller.

(4) Borettslaget har frarådet endret bruk av grovkjellere grunnet lite lys og luft, rømningsveier, høy radonverdi, dreneringsforhold og fukt som kan gi dårlig lukt, råte og sopp.

(5) Andelseiere er videre informert om at kjellere og bruken av disse ikke er forsikret for annet enn som grovkjellere.

(6) Alle offentlige pålegg en andelseier eller borettslaget måtte få grunnet slik endret bruk, alle skader kjelleren eller gjenstander oppbevart i denne måtte få som følge av slik endret bruk for eksempel grunnet lekkasjer, fukt eller lignende og alle begrensninger i andelseiers nye bruk som følge av forhold nevnt under (2) er andelseiers eget ansvar og risiko.

(7) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 7-1 til 7-3 ovenfor.

8. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

8-1 Endringer

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

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr punkt 9-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret er gitt 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.

8-2 Vilkår

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

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

(b) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke etter punkt 6-4 nedenfor, får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

(c) Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

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

(e) 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.

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

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

(h) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

(k) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå 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.

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

(m) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal 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.

(n) 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.

(o) 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.

8-3 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 punkt 8-2 ovenfor.

8-4 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 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

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

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

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

8-5 Terrasser og plattinger på hageside og rekkverk.

(1) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 8-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av terrasser, skillevegger og rekkverk på følgende tilleggsvilkår:

(a) All utbygging mot hage skal være lik. Dette gjelder utforming, materialvalg og farge (husets farger eller treverk).

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

(c) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde på 7 meter.

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

(e) Rekkverk skal ha en maksimal høyde på 90 cm

(f) Om tiltaket skal males forplikter andelseier seg til å sørge for at tiltaket til enhver tid er i malt i samme farge som husets farge.

Fargekode fås ved henvendelse til styret

8-6 Terrasser og plattinger på gavlvegger (endeleiligheter)

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om terrasser og plattinger på gavlvegger hvor det er plass til slike de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Langs gavlvegger skal det være fri passasje/ gjennomgang.

Passasjen skal ha en bredde på minst 1, 5 meter regnet fra borettslagets hekk (eventuelt tomtegrense)

(b) Hvor det er plass til terrasser/plattinger kan det dette bygges under forutsetning av at tiltaket ikke bygges utover denne felles adkomst.

Tiltaket kan uansett (hvor dette er mulig) maksimalt ha en lengde på 2, 50 meter.

(c) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer gavlveggens bredde fram til inngangsdør.

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

(e) Rekkverk skal ha en maksimal høyde på 90 cm

(f) Andelseier er gjort særlig kjent med at rørtilførsel med vann og elektrisk tilførsel til leilighetene kan gå inn i leilighet på denne side. Andelseier er kjent med at dersom borettslaget skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner ved dette, så kan det medføre at platting eller terrasse må tas vekk.

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

8-7 Skillevegger

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om plattinger på boligens sydside på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Skillevegger skal maksimalt være 7 meter lang.

(b) Tiltaket skal ha en maksimal høyde på 1,8m de første 3 meter. Der etter skal skilleveggen gradvis skrås ned til 90 cm i løpet av de neste 2 meterne og holde 90 cm helt frem til rekkverket på terrassen.

(c) Tiltaket skal være likt for alle skillevegger i huset

(d) Andelseiere har delt vedlikeholdsansvar (hver sin side) og felles utskiftningsansvar for skillevegger.

8-8 Boder

(1) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 8-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppføring av en utvendig bod til hver boenhet på følgende tilleggsvilkår:

(a) Tiltaket skal oppføres som felles bygg med fire bod enheter i et eller to bygg, avhengig av tomtens muligheter, etter fast mal.

(b) Verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) må overstige 8 kvm pr, bod enhet og 32 kvm totalt på alle fire.

(c) Tiltaket skal plasseres på kjøkkensiden av husene

Nærmere plassering bestemmes av styret etter forslag fra andelseierne (søknerne)

(d) Avstanden til annen bygning på eiendommen må være minimum 1 meter. For øvrig må plan og bygningsloven med forskrifter overholdes.

Tiltaket skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og/eller skjemmende for bygningen.

(d) Andelseier forplikter seg til å sørge for at boder til enhver tid er malt i husets farger.

8-9 Badebasseng

(1) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 8-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne etablering av badebasseng på følgende tilleggsvilkår:

(a) Badebassenget skal maksimalt ha en høyde på 40 cm og maksimalt romme 750 l vann.

(b) Andelseier forplikter seg til å sørge for at bassenget aldri står ubevoktet med vann i.

(c) Bassenget må tømmes gradvis og forsiktig slik at større mengder vann ikke presses mot grunnmur.

(d) Bassenget eies av andelseier.

8-10 Utvendig strømkontakt

(1) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 8-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne søknad om etablering av utvendig strømkontakt på følgende tilleggsvilkår:

(a) Installasjon av utekontakt må utføres av autorisert firma.

(b) Andelseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg gjøres forskrifts og håndverksmessig forsvarlig.

(c) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av utekontakten.

(d) Andelseier må på egen kostnad fjerne utekontakten dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad sørge for remontering.

(e) Dersom den utvendige strømkontakt som skal brukes til å etablere ladepunkt for el-bil bil må det søkes styre særskilt for slik bruk.

Det vil da settes blant annet settes vilkår om at:

1) det etableres egen kurs fra sikringsskap.

2) Etablering av slik kontakt til slik bruk må gjøres av fagfolk

3) Borettslaget kan utarbeide regler for kabelfremføring (fra utekontakt til bil)

8-11 Varmepumpe

(1) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 8-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne søknad om montering av varmepumpe på følgende tilleggsvilkår:

(a) Installasjon av varmepumpe må utføres av autorisert firma.

(b) Andelseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg gjøres forskrifts og håndverksmessig forsvarlig.

(c) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmepumpen.

(d) 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 sørge for remontering.

(e) Plassering av varmepumpen skal på midtleiligheter være under stue vindu og på endeleiligheter være på kort vegg. Tegninger må foreligge ved søknad.

9. STØNADER I BORETTSLAGET

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om støtte til følgende tiltak:

a) Stønad til etablering av ny inngangstrapp på kr 2.000,-.

b) Stønad til hele huset for etablering av ny hekk mot vei på kr 5.000,-.

c) Stønad til etablering av ny hekk mot gangsti på kr 5.000,-.

d) stønad til etablering av overspenningsvern i sikringsskap på kr 2.000,-.

Felles for alle søknader er at det må søkes styret med tegninger, budsjett og bruke fagfolk der det kreves. Det må levers inn kvitteringer for medgåtte kostnader til styret før stønad utbetales av borettslagets forretningsfører.

10. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

10-1 Mislighold

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

10-2 Pålegg om salg

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

10-3 Fravikelse

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

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 3 andre medlemmer med 2 vara medlemmer.

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

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

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

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 14-5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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.

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

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.

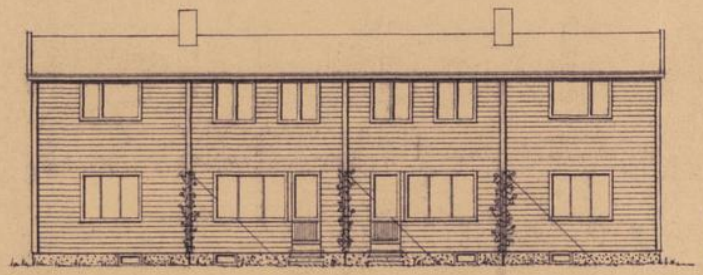
16. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

16-1 Vedtektsendringer

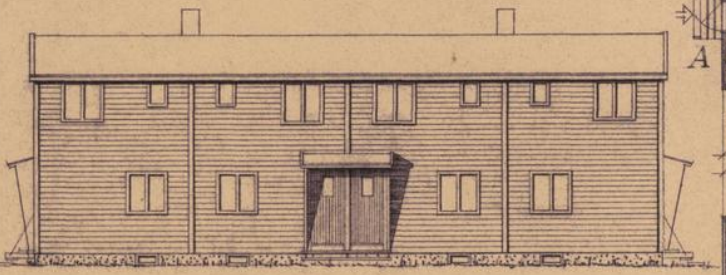
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

16-2 Forholdet til borettslovene

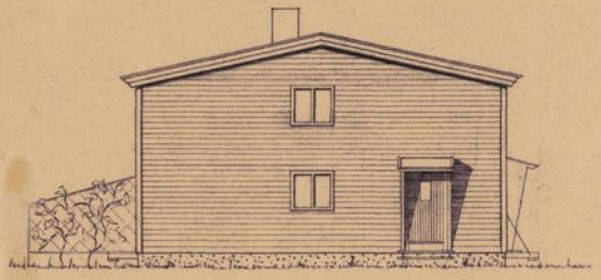
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.



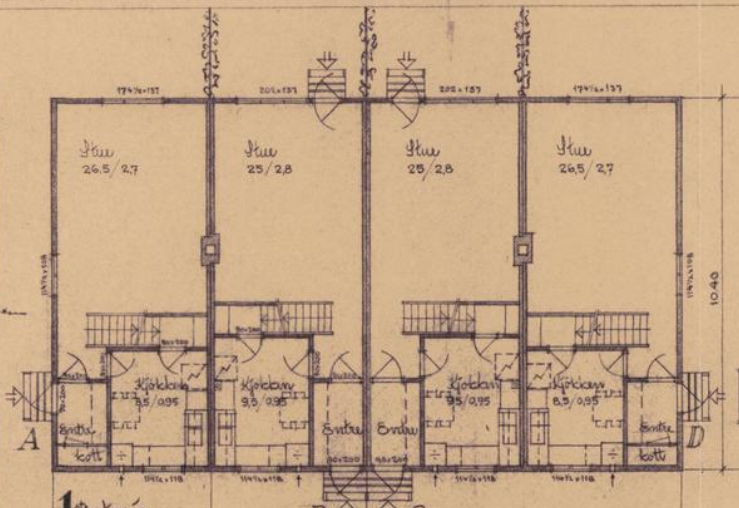
STUEFASADE

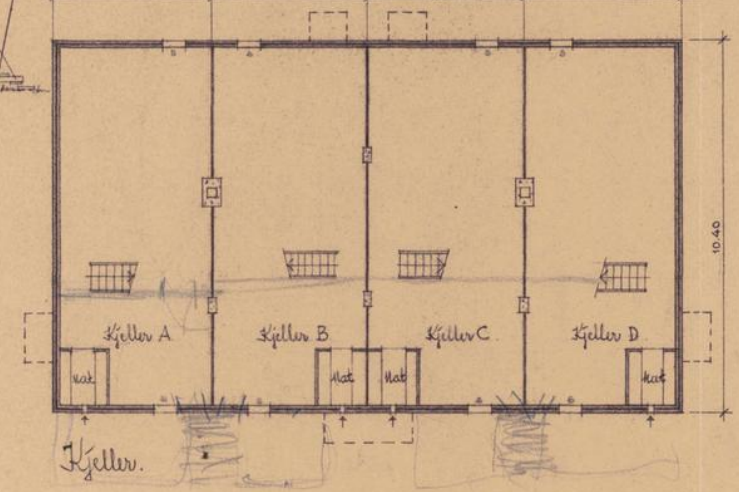


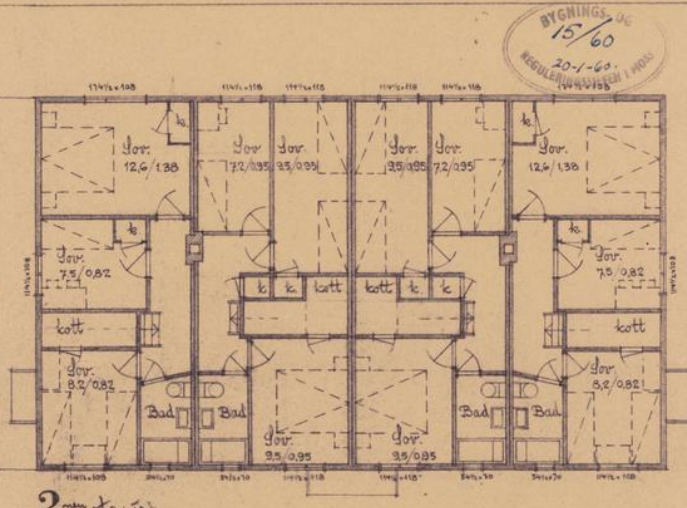
INNGANGSFASADE

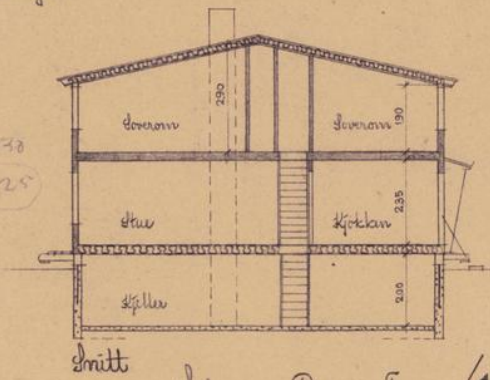


GAVL









Snitt

65x38
60x25

Selvaag-Bygg-Type **408.c**

Gnr. 49 Bnr.

Planer, fasader, snitt V. ØRE II

Mål 1:100. Rev. 18-9-59.

OSLO 14-1-1959

BYGNINGS-NR. 15/60 20-1-60. REGULERINGSVESEN I OSLO

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm

Dansk Scanning A/S

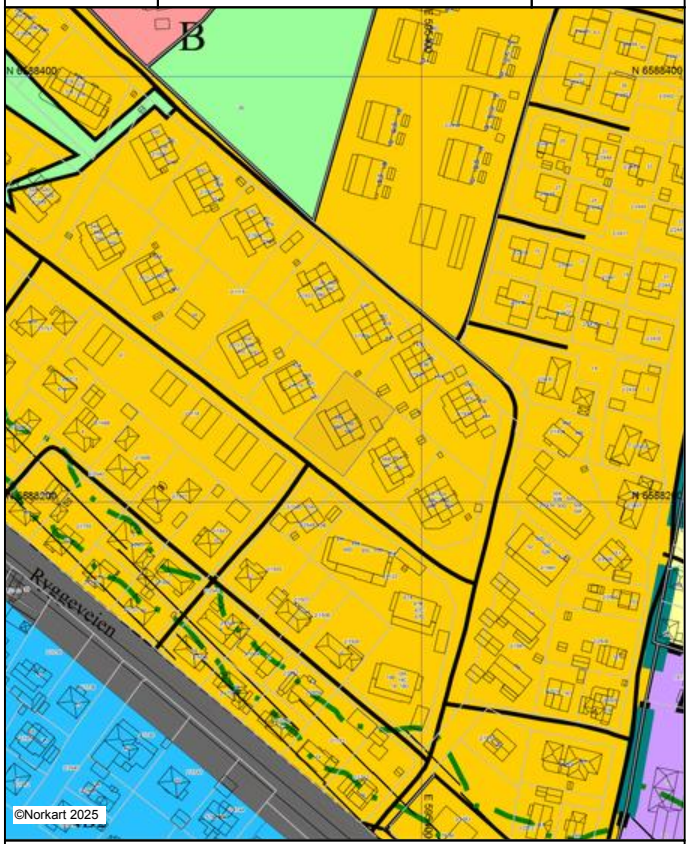
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/1121
Adresse: Hans Nielsen Hauges vei 64D
Dato: 10.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
Erverv - nåværende
Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjo
Vegareal - nåværende
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Bebyggelse og anlegg - nåværende
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Støysonegrense
Angitthensyngrense
Bestemmelsegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planområde
Planens begrensning
Planens begrensning
Grense for arealformål
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Samleveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - nåværende
Kollektivtrase - nåværende
Abc Kommune(del)plan - påskrift
Abc Kommune(del)plan - påskrift

Hans Nielsen Hauges vei 64D

Nabolaget Øre - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Buen barne- og ungdomsskole (1...	**7 min**
87 elever, 7 klasser	0.5 km
Øreåsen skole (1-7 kl.)	**11 min**
311 elever, 20 klasser	0.8 km
Melløs skole (1-7 kl.)	**15 min**
349 elever, 22 klasser	1.1 km
Ekholt skole (1-7 kl.)	**19 min**
295 elever, 14 klasser	1.4 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.)	**5 min**
582 elever, 42 klasser	2.4 km
Malakoff videregående skole	**16 min**
1000 elever, 46 klasser	1.2 km
Kirkeparken videregående skole	**7 min**
710 elever, 28 klasser	2.7 km

Offentlig transport

Høyden Ryggeveien	**3 min**
Totalt 8 ulike linjer	0.2 km
Moss stasjon	**5 min**
Linje RE20, RX20, R21, R23x	2.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 26 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 15 min**

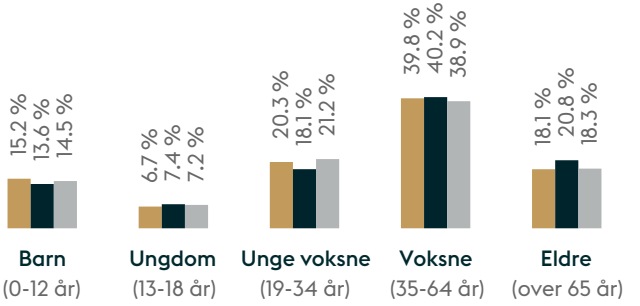
Barnehager

Ørejordet barnehage (1-5 år)	**5 min**
113 barn	0.4 km
Gaupefaret barnehage (1-5 år)	**11 min**
92 barn	0.8 km
Melløsparken barnehage (1-5 år...	**12 min**
85 barn	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Høyden	**5 min**
Kiwi Melløs	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øre	2 625	1 281
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

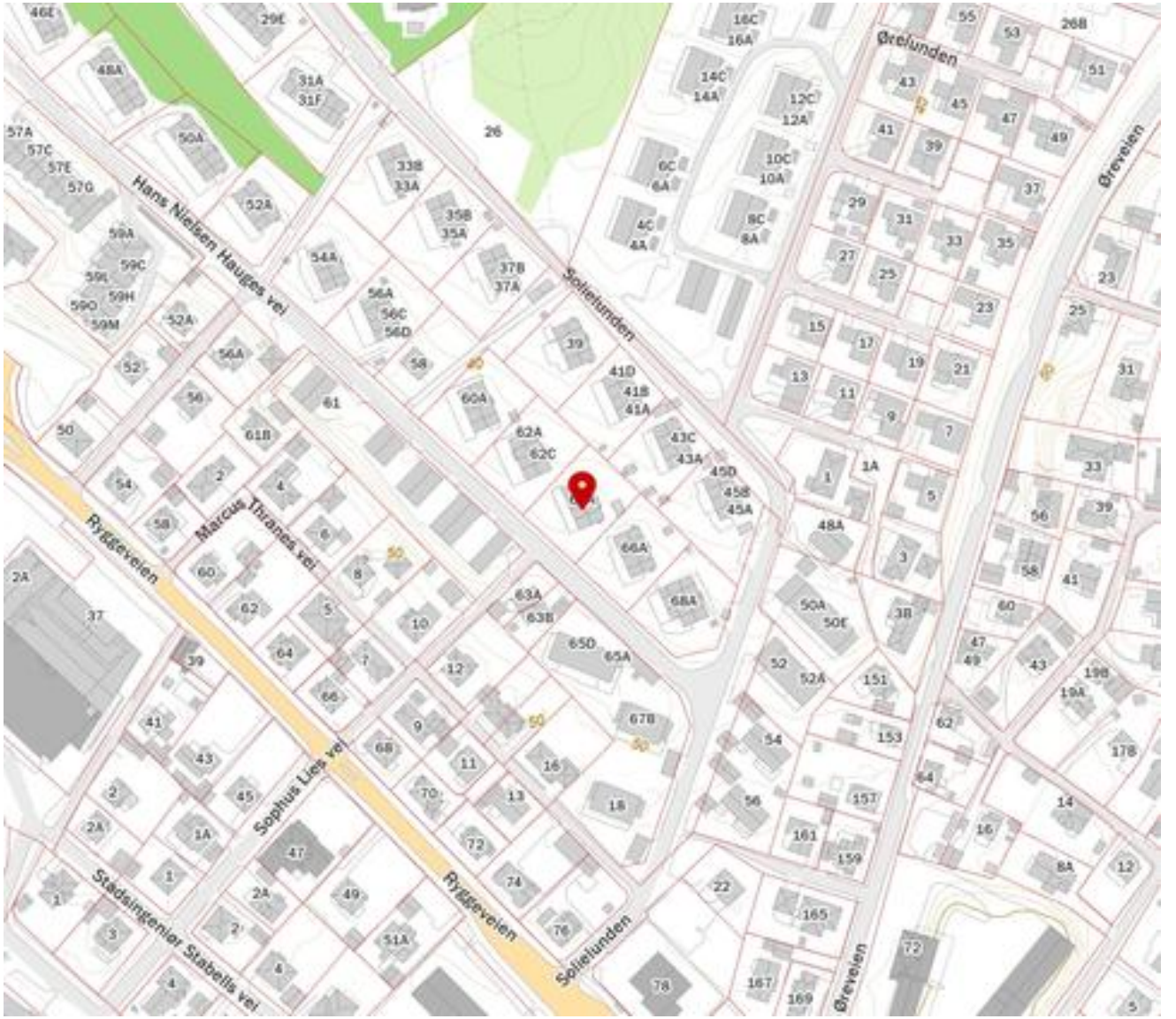
Sport

Øre idrettspark	6 min
Buen kristne Skole - Nærmiljøa...	7 min
Spenst Moss	8 min
Actic Moss	9 min

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100



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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0184/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hans Nielsen Hauges vei 64D 1523 MOSS

Betegnelse: Gnr 2, bnr 1121 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no