

Bokfinkveien 18

3 soverom | 143 kvm | Enebolig





Velkommen til

Bokfinkveien 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Vedlegg
70	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Kjedet enebolig i ende o/2 plan - Parkering og 92m² terrasse -
Barnevennlig med kort vei til handel, tur, bhg og skoler

Prisantydning	3 900 000,-
Omkostninger	9 023,-
Totalpris	4 425 284,-
Fellesgjeld	516 261,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 555,-
BRA-i	143 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1982
Eierform	Andel

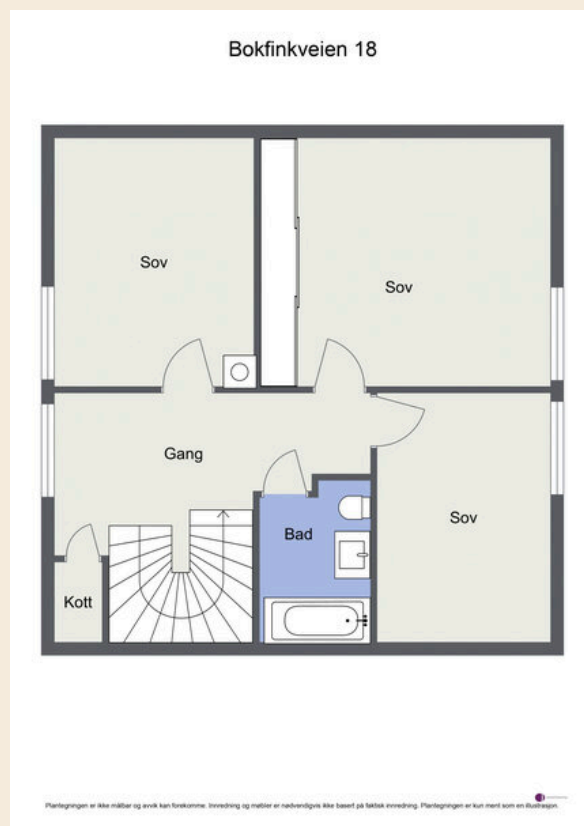
Kort fortalt

Velkommen til Bokfinkveien 18!

- * Enebolig i kjede med fin planløsning over to plan.
- * Lys og god standard, peis og flere stuer.
- * Barnevennlig, rolig og skjermet beliggenhet.
- * Terrasser på hele 92 kvm på tre sider av boligen.
- * Parkering med elbillader fra 2022.
- * Utvendig vedlikehold i regi av borettslaget!
- * Nytt tak i 2014, etterisolert og ny kledning i 2019.
- * Nær handelsområde, fine turområder og Vansjø.
- * Kort vei til skoler, bhg, treningssentre og kjøpesentre.

Eiendommen ligger sentralt, men samtidig tilbaketrukket på Øreåsen, i et veletablert og attraktivt område for alle aldre og livssituasjoner. Alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud er lett tilgjengelig, samt en rekke flotte turområder, populære badeplasser og parker.

Velkommen til en hyggelig visning!



















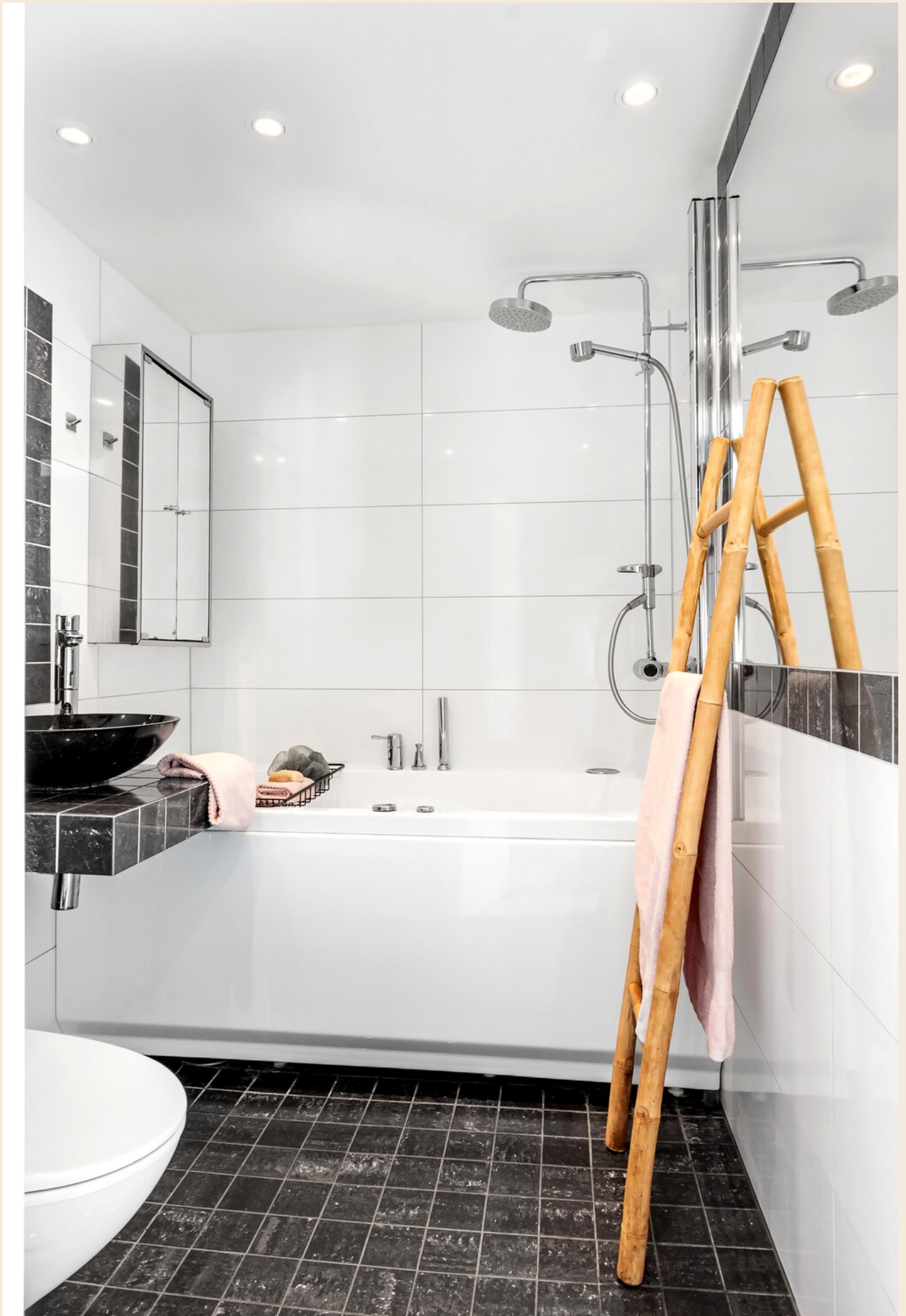
Terrasse utenfor peisestuen.



Terrassen blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Hyggelig og skjermet hageflekk og flotte terrassearealer som strekker seg på tre sider.













Boligen har tre lyse, fine
soverom med malt tregulv.
Hovedsoverommet har
skyvedørsgarderobe.



Rommene har store vinduer
for dagslys og utsyn mot
nabolaget.

Samtlige rom har god plass
til seng med tilhørende
møblement.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0293/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Andel)

Adresse og betegnelse
Bokfinkveien 18, 1529 MOSS
Gnr 197, bnr 296 i Moss kommune
Andelsnr 20 i AI Solhøida Borettslag, org.nr. 848703362

Selger
Peggy Kjerrgård

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
516 261,- (Andel av fellesgjeld)

4 416 261,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 643,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 023,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 523,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 425 284,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 434 784,- (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
1982

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 143 kvm
Totalt BRA: 143 kvm
TBA: 92 kvm

Beskrivelse:

Kjedehus
1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entré, wc/vaskerom, stue/kjøkken, peisstue, soverom, bod, kjølerom.
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 92 kvm. Terrasser.

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

Ikke målbare arealer:

Boligen har et ikke-måleverdig areal på 8 kvm i 2. etasje, dvs. totalt gulvareal i 2. etasje på 51 kvm.

Innhold

Boligen inneholder i dagens løsning:
1. etasje: Entré, vaskerom/wc, gang, to stuer, kjøkken, kontor, bod og kjølerom.
2. etasje: Gang, kott, bad og tre soverom.

Øvrige arealer:
- Terrasser på 92 kvm.

Standard

Den attraktive beliggenheten i ende gir godt skjermede uteareal på tre sider og en tydelig følelse av å bo i enebolig. Boligen har fin og familievennlig planløsning over to plan som byr på blant annet tre gode soverom, et stort allrom med tidløst kjøkken, spisestue og stue i tillegg til tilbygd peisestue, og terrasser på til sammen hele 92 kvm!

Velkommen inn ønskes i en flislagt entré med gulvvarme og skyvedørsgarderobe. Fra gangen er det tilgang til et praktisk kombinert vaskerom og toalettrom fra oppgitt

2010, med flislagte overflater og skuffeinredninger. Innenfor entreen er en mellomgang med blant annet trapp opp til boligens 2. etasje, dør inn til kontor med bod og kjølerom, og videre adkomst til hovedstuen.

Stuen blir naturlig det sosiale samlingspunktet med sin gode størrelse og rom for både sofaløsning og stor spisestue. Dagens sofahjørne er plassert ved vindusflater fra vegg til vegg med hyggelig utsyn mot egen uteplass. I sone ved kjøkkenet er det mulighet for et spisebord med plass til hele familien, venner og litt til. Terrassedør fører ut til uteplass på hele 92 kvm som strekker seg langs syd-, vest- og nordsiden av huset. Her er det fine solforhold hele dagen og markiser på syd- og nordveggen sørger for solskjerming.

Peisestuen ble tilbygd i ca. 2000 og gir en ekstra dimensjon til boligen med koselig peisinnstans, flislagt gulv med varme og utgang til terrasse.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot spisestuen, men likevel adskilt med en praktisk halvøy. Innredningen har lyse, profilerte fronter, malt heltre benkeplate og fliser på vegg over benk. Det er rikelig med oppbevaring i skap, skuffer og hyller, og under vindu er det plass til frokostbord el. l. for små måltider eller kaffebesøk. Kjøkkenet har flislagt gulv med varme og hvitevarene består av integrert stekeovn, platetopp for både propan og elektrisk, vinskapp og oppvaskmaskin, samt frittstående kombiskap kjøl/frys og mikro. I tillegg er det kjølerom i sportsbod ved kontor.

Badet fra oppgitt 2010 ligger i 2. etasje med flislagte overflater og downlights. Rommet har tidløs innredning i form av badekar med dusjfunksjon, frittstående bolleservant på flislagt benk, toalett og speilskap.

Boligen har tre lyse, fine soverom i 2. etasje med god plass til seng og ønsket møblement. Hovedsoverommet er innredet med skyvedørsgarderobe og det er store vinduer for dagslys og utsyn mot nabolaget. I 1. etasje er et kontor med flislagt gulv med varme, stor garderobe og videre adkomst til bod med dør ut og kjølerom. Her det det i dag innredet med gjesteseng, men rommet er ikke godkjent som et soverom.

For lagring har boligen bod i 1. etasje, rom under trapp, kott i 2. etasje og uisolert loft med mye lagringsplass og nedfellbar loftstrapp for tilgang.

Innvendige overflater:

- Vegger med slettmalt platekledning, tapet, malt strie, fliser og panel.
- Gulv med malt tregulv, laminat/parkett og fliser.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger i utførelse kobberrør.
- Plast avløp.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Boligen er elektrisk oppvarmet. Varmefordeling med

panelovner, gulvvarme i entré, peisstue, kjøkken, soverom i 1. etasje.

- VV-bereder, 120 liter, montert i benkeskap kjøkken.
- El-skap oppgradert med jordfeilautomater, montert overspenningsvern. Åpent og skjult anlegg. El-tilsyn i 2025.

Parkering

Parkering på egen gårdsplass. Felles gjesteparkering rett ved. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Installert elbillader i 2022.

Borettslaget gjennomførte i 2014-2020 flere store oppgraderinger, som bla. a. nytt tak, utskifting av vinduer og ytterdører, etterisolering av yttervegger og ny kledning. I tillegg byttet borettslaget pipeløp i 2023 i den delen som ikke er knyttet til ildsted, ref. selger.

Selger opplyser at påbygg fra 2000 (peisestue) ikke er en del av borettslaget sitt ansvar mtp. utvendig vedlikehold.

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: Din Elektriker og Storm Mur og Flis. 2010/2011. Forrige eier oppgraderte bad både i 1. og 2. etasje. Har papirene på utført arbeid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Mur og Flis. Forrige eier oppgraderte bad både i 1. og 2. etasje. Har papirene på utført arbeid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Mur og Flis. Forrige eier oppgraderte bad både i 1. og 2. etasje. Har papirene på utført arbeid.

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: Gjort via borettslaget. Nytt pipeløp i den delen som ikke er knyttet til ildsted. Fasade ble byttet og etterisolert våren 2020. Consem utførte arbeidet, via borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Også gjort via borettslaget i forbindelse med ny fasade. Vet ikke navn på firma.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Tilsyn av Elvia mars 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbillader installert høst 2022 av Mr Elektro.

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, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Svar: Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort av tidligere eier via Foss bygg.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Svar: Ja. Beskriv: Et vindu på soverom oppe som vi har problemer med å lukke, treverket har utvidet seg og treverket er generelt dårlig, vinduet ble ikke byttet da de andre ble byttet pga det er en del av oppgraderinger som tidligere eier gjorde på eget initiativ. Andre etasje har et større rom i gang og et ekstra vindu som de andre boenhetene ikke har.

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. Svar: Ja. Beskriv: Har fått påvist skjeggkre og gift er lagt ut av skadedyrfirma Rentokil. Selskapet har hittil bekjempet skadedyret i tråd med metodene anbefalt av Folkehelseinstituttet. Siden det hittil ikke finnes kjente metoder for å utrydde forekomsten av skjeggkre, har selskapet basert seg på å redusere forekomsten av skadedyret. Bekjempelse består av punkting med Advion åte ca 1. pkt. pr m2 boligareal langs veggene i alle rom. Giftåten som er benyttet vil fortsatt ha virkning i så lenge som 4 år etter utleggelse, det er også bevist god effekt av sekundær forgiftning (mellom skjeggkre). Gode renholdsrutiner som begrenser tilgangen på mat, er viktig forebyggende tiltak for å begrense bestandsveksten og bedre effekten av forgiftet åte. Unngå bruk av vann, slik at åten ikke vaskes bort.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Svar: Ja. Beskriv: Snor som hever og senker markise i 2. etasje er røket og markisen er festet provisorisk. Markisen kan ikke heves og senkes nå.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2019.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
KJEDEHUS

Utvendig: Saltak teknet med takplater i metall, type Decra el.l. Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med liggende trepanel med etablert luftespalte mot grunnmur. Yttervegger utvendig etterisolert og med ny kledning i 2020, utført i regi av borettslaget. Saltak med kaldtloft oppført i trekonstruksjon, undertak med sponplater. Etablert lufting langs takfot og ventil i gavler. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i isolert trekonstruksjon. Veranda/terrasse i trekonstruksjon med terrassebord på tilfarere/bjelkelag. Verandadel med rekkverk i tre.

Innvendig: 1. etasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Murt pipe med tilknyttet elementpeis med peisinnstans. Tretrapp med tette opptrinn, rekkverk på ene siden.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer

Vindu på ene soverommet i 2. etasje vanskelig å åpne/lukke. Konsekvens/tiltak: Vinduet bør justeres eller repareres for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert lufting og potensielt økte kostnader ved fremtidig utbedring.

- Utvendig > Dører

Ytterdør med fuktskader. Konsekvens/tiltak: Ytterdøren bør utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte, varmetap og forringet funksjon.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ytre del av veranda med noe setning. Terrassebord stedvis fuktbeskadiget. Konsekvens/tiltak: Det bør utføres utbedring av setningsskader og utskifting av fuktbeskadigede terrassebord for å hindre videre skadeutvikling og redusert levetid på konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere råteskader og svekkelse av verandaens bæreevne.

- Innvendig > Overflater gulv

Stedvis noe knirk og oppsprekking i tregulv i 2. etasje. Fliser med stedvis noe hulllyd, sprang i fliser/høydeforskjell mellom fliser. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av knirk og oppsprekking i tregulv for å unngå videre slitasje og redusert komfort. Høydeforskjeller og hulllyd i fliser bør utbedres for å redusere risiko for skader, snublefare og ytterligere

foringelse av gulvets tilstand.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering er basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering er basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tilluftsentil i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og bad. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonsanlegget for å tilpasse det til dagens bruksmønster. Manglende tilpasning kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, noe som kan gi dårlig inneklime og økt risiko for fuktskader.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på alder. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsbereideren, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for funksjonssvikt og eventuelle følgeskader som følge av lekkasje eller driftsstans.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller nærmere undersøkelse av vann- og avløpsledningene, da alder kan medføre økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer. Konsekvensen av manglende tiltak kan være vannskader, driftsstans eller økte vedlikeholdskostnader.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Mansjett avsluttet over klemring. Det fremkommer ikke visuelt om tettesjikt er tilsluttet sluket under klemring. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette

kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om tettesjiktet er korrekt tilsluttet sluket under klemring. Manglende tilslutning kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

- Våtrom > 1. etasje > WC/vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høydedifferanse topp sluk til topp gulv ved dør målt til 11mm, ukjent løsning bak feilist på dørterskel.

- Våtrom > 1. etasje > WC/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som medfører økt risiko for vanninntrenging i omkringliggende konstruksjoner og potensielle fuktskader.

- Våtrom > 1. etasje > WC/vaskerom > Ventilasjon

For dagens endrede brukssituasjon anbefales det å oppgradere ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Konsekvens/tiltak: For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Begrenset ventilerings kan føre til dårlig inneklime, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

- Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Rom ikke bygget som rom-i-rommet for lufting rundt konstruksjonen. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner for å sikre tilstrekkelig lufting rundt konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til kondens og skjulte fuktskader i trekonstruksjonen, noe som kan redusere levetiden og medføre kostbare utbedringer.

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

Helse, miljø og sikkerhet:

Innvendig trapp med åpninger i rekkverk over dagens krav. Tiltak: Åpninger i rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav bør utbedres for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn. Radonmåling ikke foretatt.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Manglende måling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonverdier kan utgjøre en helseisiko for brukerne av bygget.

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

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn.
- Varmekabler i entré, peisestue, kjøkken og kontor/soverom 1. etg.
- 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. 21 167 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 555,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet kommunale avgifter, festeavgift, grunnpakke TV/internett, felles forsikringer og vedlikehold, div. honorarer, revisjon og forretningsfører, nedbetaling fellesgjeld m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 002 630,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 010 519,- pr. 2023
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/internett via Telenor er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

AI Solhøida Borettslag består av 51 andelsboliger oppført i 1982.

Kjekt å vite:

- Alle hus skal males utvendig før september 2026, beboere skal utføre selve malingen som egeninnsats for å unngå økning i felleskostnad. Borettslaget sørger for maling og stillas.

- I vedtektene er det egne punkter vedr. uthus, uteareal, gjerder/levegg og trampoline.

- Det er også inntatt egne punkter vedr. varmepumpe, parabol og ladepunkt for elbil.

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares parallelt med frist for å melde seg 06.05.26. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 516 261,-pr. 21.11.2025

Avdrag: Kr 964,-

Rentekostnader: Kr 2 188,-

Borettslaget har to lån:

Type A - Lån hvor det betales både renter og avdrag:

Annuitetslån

Rente Pt.: 5,04 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 2.850,-, hvorav renter utgjør kr 1.976,- og avdrag utgjør kr 874,-.

Lånets løpetid: 2048.

Lånenr.: 67143766523.

Bankforbindelse: Nordea

Type A - Lån hvor det betales både renter og avdrag:

Annuitetslån

Rente Pt.: 5,35 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 302,-, hvorav renter utgjør kr 212,- og avdrag utgjør kr 90,-.

Lånets løpetid: 2047.

Lånenr.: 61188262413.

Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Det kan opplyses at borettslaget ikke har IN-ordning.

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet

Borettslagenes Sikringsordning AS.

Avtalens varighet: Til den sies opp av en av partene.

Vilkår for oppsigelse: Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1.desember, med virkning fra kommende årsskifte.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr. 24.02.26 kr. 25 640 787,-.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 39 864,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Megler innehar mottatte dokumenter etter årsmøte 2025. Regnskap for 2024 viste et positivt årsresultat på kr. 589 979,-. Det var budsjettert med et årsresultat for 2025 på kr. 636 061,-. Styrets kommentar til budsjettet for 2025: Det er satt opp litt ang felleskostnader. Dette skyldes kommunale avgifter og andre løpende utgifter som stiger. Vi håper at rentene går ned slik at en får bygd seg opp en god konto til vedlikehold som kommer.

Borettslagets økonomi forvaltes av Vansjø Boligbyggelag som utarbeider regnskap og budsjett i samarbeid med styret. Felleskostnadene justeres ved behov og kan endres med én måneds skriftlig varsel. Styret eller generalforsamlingen kan også fatte vedtak om låneopptak til større vedlikeholdsprosjekter, noe som kan medføre økte felleskostnader. I tillegg vil endringer i rentenivået på borettslagets fellesgjeld kunne påvirke den enkeltes månedlige kostnader.

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgave.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne plikter å følge borettslagets vedtekter og ordensregler, samt bidra til et godt bomiljø. Borettslaget kan innkalle til dugnader for vedlikehold og trivselstiltak, og beboerne oppfordres til å delta. Det praktiseres dugnad hver vår.

Andelseierne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslagets styre eller generalforsamlingen gir.

Kjøper(e) av leilighetene/eneboligene må være andelseier i Vansjø BBL eller tegne andel i laget for å kunne bli eier(e) av andelen i borettslaget. Medlemsstatus må være ordnet før overtakelsen.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men krever godkjenning fra styret.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 82408115

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 23 293 kvm (Festetomt)

Aktuell andel er en endetomt med innehekket hageflekk

og flotte terrassearealer på tre sider.

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. Pen tomt med gode sol- og lysforhold. Fellestomten er opparbeidet med asfalterte stikkveier, gressplen, beplantning, hekk m.m.

Tomten er festet. Grunneier er Øre Sameie og bortfester er Rygge Tomteselskap. Årlig festeavgift faktureres til borettslaget og er inkludert i felleskostnader. Feste kontrakten mellom bortfester og borettslaget følger vedlagt i salgsoppgaven, konferer megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt

Fstekontrakt datert: 25.03.1982

Festetid: Frem til 01.07.2068.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften kan kreves regulert hvert 10. år.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eneboligen ligger sentralt, men samtidig tilbaketrukket på Øreåsen i Moss. Herfra er alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud lett tilgjengelig innenfor kort avstand, i et veletablert og populært område for alle aldre og livssituasjoner.

I Moss og omegn er det flere kjøpesentre, aktivitetssentre og ellers et bredt spekter av tjeneste- og servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres på en av de mange butikkene i nærområdet, og det er gangavstand til flere skoler, barnehager, treningssentre, aktivitetsparker og rekreasjonsområder for små og store.

Det er kort vei til fots eller en rask sykkel tur til handelsområde på Høyda og til Moss sentrum med alle sentrumsfasiliteter. Høyda og Varnaveien er byen i byen når det kommer til shopping, og her er butikker, restauranter, kafeer og kjøpesenter rett rundt hjørnet. Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med bussforbindelser fra holdeplass kun 400 meter fra boligen. Videre er det 4 km til Moss stasjon med hyppige avganger på Østfoldbanen. Fra kaia i Moss sentrum er det også ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene.

Moss har en rekke flotte tur- og friområder, populære strender og parker. Med en strandlinje på over 20 mil er Vansjø en av Norges største innsjøer - juvelen som forener alle kommunene i regionen. Vansjølandskapet er fullt av fjorder, øyer, holmer og sund, som innbyr til friluftsliv og naturopplevelse både til fots og på vannet. DNT Vansjø har oversikt over flere hytter, gapahuker, rasteplasser og lavvoer langs Vansjø, med blant annet populære Grevlinghuken og Elverhøyhuken.

Idylliske Nesparken ligger omkranset av Vansjø og byr på gressletter, turstier og sandstrender - her kan du sole deg, bade, gå tur eller leie kano for padletur i Vansjø. Det er heller ikke lange veien til fjorden med herlige badeplasser og kyststi. Lengter man etter saltvann er kanalen med park, båtliv og spisesteder et hyggelig område, med Sjøbadet som byr på blant annet stor sandstrand, gresslette og trepromenade. Bystrandparken på Rabben har bademuligheter for små og store, sandvolleyballbane, lekeapparater, park, gjestebrygge m.m.

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. For den golfinteresserte er det rett over 10 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner!

Offentlig kommunikasjon

Øreåsen (busstopp): 5 min. gange

Moss stasjon: 9 min. kjøring

Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Solliskogen barnehage: 6 min. gange

Gaupefaret barnehage: 10 min. gange

Ørejordet barnehage: 20 min. gange

Øreåsen skole (1-7.trinn): 11 min. gange

Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 6 min. kjøring

CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 13 min. kjøring

Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se

vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Ta kontakt med skolekontoret i Moss kommune.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 23.04.1982. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjensto arbeider før ferdigattest kunne utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 1981, der det er noen endringer mot dagens løsning:

- Opprinnelig var kjøkken og stue delt i to rom som i dag er åpnet til fordel for åpen stue, spisestue og kjøkken. Kjøkken og stue har byttet plass.
- En opprinnelig bod er fjernet der det blant annet er etablert gang inn til kontor.
- Det er tilbygd peisestue på ca. 20,2 kvm mot vest. Tegninger er mottatt fra Moss kommune.
- Opprinnelig carport er innredet/ombygget til kontor. Det foreligger godkjent søknad om ombygging av carport/utvidelse av kontor. Dog er det i følge tegninger en bod mot nord som er innlemmet i kontorrommet. Rommet er ikke godkjent som soverom. I sportsbod er det også etablert et kjølerom.
- I 2. etasje er en bod erstattet med et lite kott og utvidet gang/trapperom.

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.

Vei, vann og avløp

Adkomst via kommunal og privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplaner:
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021. Delareal: 96 m2. KP Angitt Hensyn: Hensyn friluftsliv. KP Hensynsonenavn: H530. Innenfor området bør det med sikt på å sikre viktige friluftslivskvaliteter ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området.
Delareal: 23 278 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 14 m2. Arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende. Områdenavn: Tjenesteyting.

Eiendommen er tilknyttet følgende reguleringsplaner:
Id: M31. Navn: Øreåsen, felt A-B-C. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 27.11.1978.
Delareal: 1 095 m2. Formål: Kjørevei.
Delareal: 157 m2. Formål: Felles parkeringsplass.
Delareal: 142 m2. Formål: Gangvei.
Delareal: 273 m2. Formål: Felles lekeareal.
Delareal: 113 m2. Formål: Annen veigrunn.
Delareal: 21 513 m2. Formål: Boliger. Feltnavn: FELT IV.
Delareal: 2 869 m2. Formål: Høyspenningsanlegg. En del av eiendommen ligger i område regulert under fareområde for høyspenningsanlegg. Dette vil si at det innenfor faresonen er byggeforbudsbelte og alle tiltak i

terreng skal avklares med ledningseier. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær faresonen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/197/296:

05.05.1982 - Dokumentnr: 3016 - Bestemmelse om veg Gjelder framfeste

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

05.05.1982 - Dokumentnr: 3016 - Festekontrakt - vilkår Gjelder feste

FRAMFESTEKONTRAKT FRAM TIL JULI 2068

ÅRLIG AVGIFT NOK 14,346

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

Pant for forfalt festeavgift

Med flere bestemmelser

Meglernes forklaring: Festekontrakt mellom framfester A/S Rygge Tomteselskap og borettslaget som fester. Festet løper fra datoen for denne kontraktsinngåelse og frem til 1. juli 2068. Bestemmelse om benyttelse av og virksomhet på tomten. Festeren har overfor grunneier og tomteselskapet den fulle gjerdeplikt. Dersom festeren overdrar sin festerett etter denne kontrakt, inntreer den nye festeren i den eldres rettigheter og forpliktelser. De på eiendommen påstående trær overtas av festeren.

30.04.1974 - Dokumentnr: 3077 - Festekontrakt - vilkår Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 228,750

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

MED FLERE BESTEMMELSER

Meglernes forklaring: Festekontrakt mellom grunneier og fester A/S Rygge Tomteselskap. Konferer megler ved interesse.

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 borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets

løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsopp-gaven er basert på de opplysningene selger har gitt til meglere, 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 salgsopp-gave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar

utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 995,-

Grunnpakke Hus kr. 12 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave & stylingsrådgivning kr. 24 500,-

Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-

Oppgjørshonorar kr. 8 500,-

Tilrettelegging inkludert alle påmeldte visninger (kr. 3200 med ingen påmeldinger) kr. 16 900,-

Visningshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:

Fotograf Marie Waagan kr. 7 000,-

Tilstandsrapport kr. 6 500,-

Vansjø boligbyggelag - Eierskiftegebyr kr. 5 995,-

Vansjø boligbyggelag - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 847,-

Samlet skal selger betale kr. 146 037,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. april 2026

Megler

Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

Megler 2

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

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Bokfinkveien 18

Nabolaget Øreåsen - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Øreåsen skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
305 elever, 21 klasser	1 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-7 kl.)	15 min 🚶
96 elever, 8 klasser	1.3 km
Malakoff videregående skole	8 min 🚶
1000 elever, 46 klasser	3.5 km
Kirkeparken videregående skole	11 min 🚶
710 elever, 28 klasser	4.6 km

Offentlig transport

Øreåsen	5 min 🚶
Linje 21, 24	0.4 km
Moss stasjon	9 min 🚶
Linje RE20, RX20, R21, R23x	4 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min 🚶

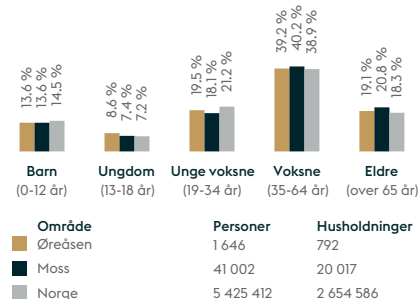
Barnehager

Solliskogen barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
47 barn	0.5 km
Gaupefaret barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
92 barn	0.9 km
Ørejordet barnehage (1-5 år)	20 min 🚶
113 barn	1.6 km

Dagligvare

Meny Høyden	15 min 🚶
Kiwi Høyden	15 min 🚶

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Øreåshallen	9 min 🚶
Solli skole - Ballbinge	10 min 🚶
Spent Moss	15 min 🚶
Korpus Trening og Spa	19 min 🚶

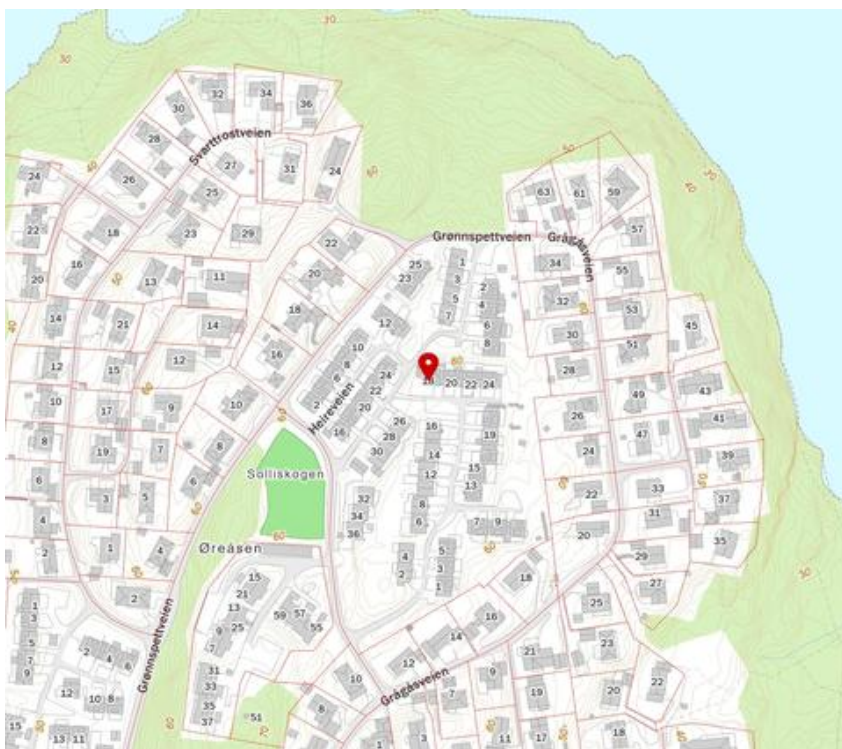
«Det er trygt her. Mye barnefamilier. Høyt nivå på barne/ungdomsskolen. Lett for barna å finne noen å leke»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Tilstandsrapport

 Kjedehus
 Bokfinkveien 18 , 1529 MOSS
 MOSS kommune
 gnr. 197, bnr. 296
 Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 18176-1851

Eiendomsverdi ref nr: XE5870

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksering AS

Vår ref: Kristian Østmark



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i 1983 i trekonstruksjoner i halvannen etasje.

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

Kjedehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak teknet med takplater i metall, type Decra el.I.
Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere og stigetrinn.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel med etablert luftspalte mot grunnmur. Yttervegger utvendig etterisolert og med ny kledning i 2020, utført i regi av borettslaget.
Saltak med kaldtloft oppført i trekonstruksjon, undertak med sponplater. Etablert lufting langs takfot og ventil i gavler.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Ytterdør i isolert trekonstruksjon.
Veranda/terrasse i trekonstruksjon med terrassebord på tilfarere/bjelkelag. Verandadel med rekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater med slettmalt platekledning, tapet, malt strie og panel.
Malt profilert belistning.
Gulv med malt tregulv, laminat/parkett, fliser i entré, ene soverommet, kjøkken og tilbygg med peisstue.
1. etasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Murt pipe med tilknyttet elementpeis med peisnnsats
Tretrapp med tette opptrinn, rekkverk på ene siden.
Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet. i trapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Flislagt baderom fra 2010, ref. eier.
Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk under badekar.
Plastsluk under badekar.
Veggmøntert klosett med innbygget systerne med etablert overløp/drensåpning, servant på plassbygget benk, badekar med veggmøntert armatur.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte over dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

WC/vaskerom

Flislagt våtrom fra 2010, ref. eier.
Flislagte vegger. Himling med panel med innfelt belysning.
Flislagt gulv med etablert fall til sluk.
Plastsluk.
Servanmtskap, røropplegg for vaskemaskin, veggmøntert klosett med innbygget systerne.
Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte over dørblad og ventil i yttervegg.

Fuktmåling i delevegg foretatt fra luke i vegg, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skapinnredning med fronter i malt MDF, malt heltre benkeplate, fliser på vegg over benk. Integrrert oppvaskmaskin, platetopp hhv. elektrisk og propan, stekeovn og vinskap. Enkelte skader på front, tilstand relatert til alder.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom oppført i trekonstruksjon med panelkledning.
Kjøleaggregat ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i utførelse kobberrør.
Plast avløp.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme i entré, peisstue, kjøkken, soverom i 1. etasje.
VV-bereder, 120 liter, monteret i benkeskap kjøkken.
El-skap oppgradert med jordfeilautomater, monteret overspenningsvern.
Åpent og skjult anlegg. El-tilsyn i 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Støpt gulv på grunn.
Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Plast avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

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

[Gå til side](#)

Innvendig trapp med åpninger i rekkverk over dagens krav.
Radonmåling ikke foretatt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

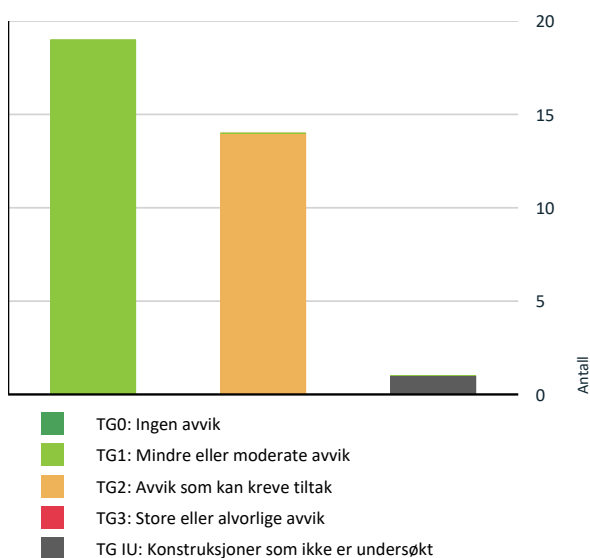
[Gå til side](#)

Kjedehus

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

Sammendrag av boligens tilstand


Fordeling av tilstandsgrader



-  [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)
-  [Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#) [Gå til side](#)
-  [Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
-  [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#) [Gå til side](#)
-  [Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > 1. etasje > WC/vaskerom > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > 1. etasje > WC/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > 1. etasje > WC/vaskerom > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
-  [Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon](#) [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  [Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg](#) [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  [Utvendig > Vinduer](#) [Gå til side](#)
-  [Utvendig > Dører](#) [Gå til side](#)
-  [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#) [Gå til side](#)
-  [Innvendig > Overflater gulv](#) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1983

Kommentar

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med takplater i metall, type Decra el.l.

TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere og stigetrinn.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel med etablert luftespalte mot grunnmur. Yttervegger utvendig etterisolert og med ny kledning i 2020, utført i regi av borettslaget.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak med kaldloft oppført i trekonstruksjon, undertak med sponplater. Etablert lufting langs takfot og ventil i gavler. Foretatt fuktmålinger i takkonstruksjonen uten å påvise skadelig fukt.



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu på ene soverommet i 2. etasje vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet bør justeres eller repareres for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert lufting og potensielt økte kostnader ved fremtidig utbedring.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Ytterdør i isolert trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør med fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdøren bør utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte, varmetap og forringet funksjon.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda/terrasse i trekonstruksjon med terrassebord på tilfarere/bjelkelag. Verandadel med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytre del av veranda med noe setning. Terrassebord stedvis fuktbeskadiget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av setningsskader og utskifting av fuktbeskadigede terrassebord for å hindre videre skadeutvikling og redusert levetid på konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere råteskader og svekkelse av verandaens bæreevne.

INNVEDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater med slett malt platekledning, tapet, malt strie og panel. Malt profilert belistning.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med malt tregulv, laminat/parkett, fliser i entré, ene soverommet, kjøkken og tilbygg med peisstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe knirk og oppsprekking i tregulv i 2. etasje.

Fliser med stedvis noe hull lyd, sprang i fliser/høydeforskjell mellom fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk og oppsprekking i tregulv for å unngå videre slitasje og redusert komfort.

Høydeforskjeller og hull lyd i fliser bør utbedres for å redusere risiko for skader, snublefare og ytterligere forringelse av gulvets tilstand.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1. etasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe med tilknyttet elementpeis med peisinnstas



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med tette opptrinn, rekkverk på ene siden.

Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet. i trapp.



Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2010, ref. eier.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Slett malt himling med innfelt belysning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk under badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk under badekar.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Mansjett avsluttet over klemring. Det fremkommer ikke visuelt om tettesjikt er tilsluttet sluket under klemring.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om tettesjiktet er korrekt tilsluttet sluket under klemring.

Manglende tilslutning kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servant på plassbygget benk, badekar med veggmontert armatur.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte over dørrblad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt våtrom fra 2010, ref. eier.



1. ETASJE > WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Himling med panel med innfeldt belysning.

1. ETASJE > WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

1. TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Høydedifferanse topp sluk til topp gulv ved dør målt til 11mm, ukjent løsning bak feilist på dørterskel.

1. ETASJE > WC/VASKEROM

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt.
- Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som medfører økt risiko for vanninntrenging i omkringliggende konstruksjoner og potensielle fuktskader.

1. ETASJE > WC/VASKEROM

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servanmtskap, røropplegg for vaskemaskin, veggmontert klosett med innbygget susterne.

1. ETASJE > WC/VASKEROM

1. TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte over dørblad og ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

For dagens endrede brukssituasjon anbefales det å oppgradere ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Begrenset ventilering kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

1. ETASJE > WC/VASKEROM

1. TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling i delevegg foretatt fra luke i vegg, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med fronter i malt MDF, malt heltre benkeplate, fliser på vegg over benk. Integrrert oppvaskmaskin, platetopp hhv. elektrisk og propan, stekeovn og vinskap. Enkelte skader på front, tilstand relatert til alder.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom oppført i trekonstruksjon med panelkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom ikke bygget som rom-i-rommet for lufting rundt konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner for å sikre tilstrekkelig lufting rundt konstruksjonen.

Manglende lufting kan føre til kondens og skjulte fuktskader i trekonstruksjonen, noe som kan redusere levetiden og medføre kostbare utbedringer.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2J Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleaggregat ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannledninger i utførelse kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Beskrivelse

Plast avløp.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilluftsentil i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonsanlegget for å tilpasse det til dagens bruksmønster.

Manglende tilpasning kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, noe som kan gi dårlig innelima og økt risiko for fuktskader.

TG 1 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet.

Varmefordeling med panelovner, gulvvarme i entré, peisstue, kjøkken, soverom i 1. etasje.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV-bereder, 120 liter, montert i benkeskap kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for funksjonssvikt og eventuelle følgeskader som følge av lekkasje eller driftsstans.

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El-skap oppgradert med jordfeilautomater, montert overspenningsvern.
Åpent og skjult anlegg. El-tilsyn i 2025.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Montert elbil-lader i 2022.

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det bør utføres utvidet el-kontroll som tilfredsstiller NEK 405-2 på bakgrunn av manglende Samsvarserklæring(er).

Manglende Samsvarserklæring(er) medfører usikkerhet om installasjonene er utført uten autorisert installasjonsbedrift.

Konsekvens av å ikke besørge innhentet el-rapport NEK405-2 kan være at uautorisert/ufagmessig installasjon med brannfare ikke oppdages.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Plast avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller nærmere undersøkelse av vann- og avløpsledningene, da alder kan medføre økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer. Konsekvensen av manglende tiltak kan være vannskader, driftsstans eller økte vedlikeholdskostnader.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendig trapp med åpninger i rekkverk over dagens krav.
Radonmåling ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Manglende måling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonverdier kan utgjøre en helseisiko for brukerne av bygget.

Åpninger i rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav bør utbedres for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

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

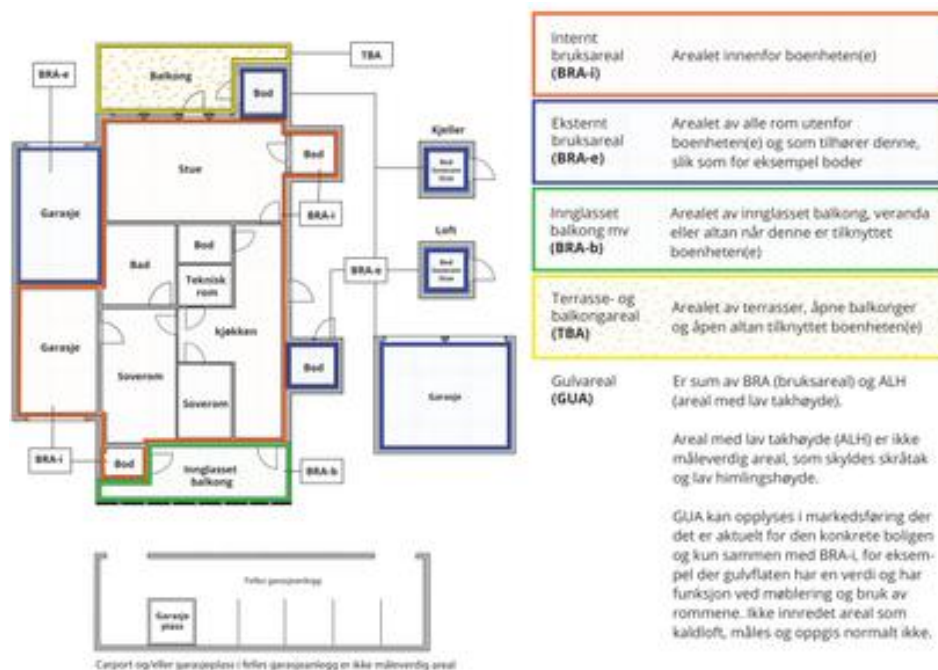
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	43			43		8	51
1. etasje	100			100	92		100
SUM	143				92	8	151
SUM BRA	143						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1. etasje	Entré, wc/vaskerom, stue/kjøkken, peisstue, bod, kjølerom, kontor		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Montert elbil-lader i 2022.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	136	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Peggy Kjerrgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	197	296		0	23293.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bokfinkveien 18

Hjemmelshaver

Frykman Anne Marie, Øverby David, Kristiansen
Eli, Skarpsno Erik, Kristiansen Ida, Bjerke Kate
Elisabeth, Øverby Kate, Skarpsno Morten, Herseth
Torill, Bjerke Ulf Ragnar, As Rygge Tomteselskap,
Al Solhøida Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
848703362			Kjerrgård Peggy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
20

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	19.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammer-elektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- 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 godkjenning 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XE5870>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE


Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Peggy Kjerrgård

9578-5993-4-1624284

2026-04-30 15:56:23



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. apr. 2026

Oppdragsnummer
41-0293/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Bokfinkveien 18, 1529 MOSS	Meglerfirma Nordvik Moss
Selgere Peggy Kjerrgård	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 17. juli 2019	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 82408115 Forsikret i: Gjensidige forsikring	

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: Din Elektriker og Storm Mur og Flis. 2010/2011. Forrige eier oppgraderte bad både i 1. og 2. etasje. Har papirene på utført arbeid.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Mur og Flis. Forrige eier oppgraderte bad både i 1. og 2. etasje. Har papirene på utført arbeid.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Mur og Flis. Førrige eier oppgraderte bad både i 1. og 2. etasje. Har papirene på utført arbeid.

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: Gjort via borettslaget. Nytt pipeløp i den delen som ikke er knyttet til ildsted. Fasade ble byttet og etterisolert våren 2020. Consem utførte arbeidet, via borettslaget.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Også gjort via borettslaget i forbindelse med ny fasade. Vet ikke navn på firma.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Tilsyn av Elvia mars 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbillader installert høst 2022 av Mr Elektro.

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort av tidligere eier via Foss bygg.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Et vindu på soverom oppe som vi har problemer med å lukke, treverket har utvidet seg og treverket er generelt dårlig, vinduet ble ikke byttet da de andre ble byttet pga det er en del av oppgraderinger som tidligere eier gjorde på eget initiativ. Andre etasje har et større rom i gang og et ekstra vindu som de andre boenhetene ikke har.

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.

Ja

Beskriv: Har fått påvist skjeggkre og gift er lagt ut av skadedyrfirma Rentokil. Selskapet har hittil bekjempet skadedyret i tråd med metodene anbefalt av Folkehelseinstituttet. Siden det hittil ikke finnes kjente metoder for å utrydde forekomsten av skjeggkre, har selskapet basert seg på å redusere forekomsten av skadedyret. Bekjempelse består av punkting med Advion åte ca 1. pkt. pr m2 boligareal langs veggene i alle rom. Giftåten som er benyttet vil fortsatt ha virkning i så lenge som 4 år etter utleggelse, det er også bevist god effekt av sekundær forgiftning (mellom skjeggkre). Gode renholdsrutiner som begrenser tilgangen på mat, er viktig forebyggende tiltak for å begrense bestandsveksten og bedre effekten av forgiftet åte. Unngå bruk av vann, slik at åten ikke vaskes bort.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Snor som hever og senker markise i 2. etasje er røket og markisen er festet provisorisk. Markisen kan ikke heves og senkes nå.

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, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2019.

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 endringer 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: 41-0293/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Peggy Kjerrgård

Dato

2026-04-30


Identifikasjon




Peggy Kjerrgård




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




Adresse Bokfinkveien 18, 1529 MOSS	
Dato for energimerking 23.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-273962
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 148387745
Gårdsnummer 197	Bruksnummer 296
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1982	Bygningstype Kjedet enebolig
Bruksareal 143,0 m²	Oppvarmet bruksareal 136,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 272,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 276,02 kWh/m²	Totalt levert pr. år 39 722 kWh
---	---



Bokfinkveien 18, 1529 MOSS



Detaljerings

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



Bokfinkveien 18, 1529 MOSS



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

ORDENSREGLER FOR SOLHØIDA BORETTSLAG TILKNYTTET RYGGE BOLIGBYGGELAG

1. Alle andelseiere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring husene.
2. Foreldre plikter å føre tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført borettslagtes eller beboernes eiendeler. Forøvrig skal lek ikke forekomme på en slik måte eller på slike steder at fare for skade oppstår eller at beboerne blir sjenert. Det påhviler foreldrene å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.
3. Om natten - regnet fra kl 2300 til kl 0600 - skal det være mest mulig ro i leilighetene og ved husene. Radio og TV må benyttes hensynsfullt.
4. Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av boligen er fastslått i Husleiekontrakten - ref § § 6 og 7.

Bygningsmessige forandringer må ikke foretas uten at styret på forhånd har gitt skriftlig tillatelse. Markiser over vinduer og balkonger må kun oppsettes etter regler utarbeidet av styret.

Den enkelte andelseier står ansvarlig for skader som han/hun eller hans/hennes husstand, gjester eller fremleietakere måtte påføre boligen eller borettslagets eiendeler. Oppståtte skader meldes straks til tillitsmann/styre.

Borettslagets representanter har etter forutgående varsel adgang til leilighetene i forbindelse med besiktigelse og takster.

HUSDYRHOLD

5. Det er forbudt å holde dyr uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse av sknaden foreligger. Eventuell tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for de øvrige leieborene eller medfører ulempe for borettslaget.
Nye husdyr skal holdes innen huset. Et dyr ute skal da være under kontroll, dvs i bånd. Vedtatt på generalforsamling 13.02.1996, sak 7.

BRUK AV MOTORKJØRETØY INNEN BOLIGOMRÅDET

6. Bruk av motorkjøretøy innen boligområdet er generelt forbudt. Unntakelse gjelder kun for syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler og renovasjonsbiler, av- og pålessing samt kjøring til og fra anvist parkerings-/garasjeplass.
7. All kjøring innen boligområdet skal skje varsomt og hensynsfullt.
8. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger skal følges.
Parkering kun på oppmerkede plasser.

SNU !

9. Andelseierne plikter å påse at Deres besøkende overholder ferdsel- og parkeringsbestemmelsene.

FELLES ANTENNEANLEGG FOR RADIO OG FJERNSYN

10. For tilkobling fra antennekontakt til radio- og tv-apparater skal kun benyttes originale tilkoblingskabler. Før det reklameres på anlegget bes andelseierne få konstatert at radio- og eller tv-mottakeren er i orden og at feilen derfor må skyldes andre forhold.
11. Feil ved antenneanlegget meldes snarest til styret eller annen kontaktperson som måtte være oppnevnt.
12. Omkostninger som skyldes unødige eller uberettigede klager på fellesanlegget må betales av beboeren.
13. Oppsetting av private radio- og tv-antenner er forbudt.

ØVRIGE BESTEMMELSER

14. Andelseierne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslagets styre eller generalforsamling gir for å opprette ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendommer.
15. Tillitsmann/tilsynsmann plikter i samarbeide med lagets styre å føre alminnelig tilsyn med eiendommen.
16. Overtredelse av disse ordensregler anses som mislighold og kan føre til opphør av leieforholdet.

Vedtekter

for A/L Solhøida Borettslag org nr 848 703 362.

tilknyttet
Vansjø Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31.01.80, endret 11.03.2015, 06.11.2020 av VBBL
(kommune navn), Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 26.09.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

A/L Solhøida Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Moss kommune og har forretningskontor i Moss kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Vansjø Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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 pkt 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Gjøres det endringer i fasade, vinduer, påbygg osv, skal eventuelle skader / vedlikehold dekkes av andelseier.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantsikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Det skal velges en valgkomite for 2 år.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Styret gis fullmakt til å ivareta alt arbeid ifbm søknader, drift og retningslinjer vedrørende redskapsboder i borettslaget (vedtatt på ordinær generalforsamling 26.03.2008).

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Endringer på bygning eller tomt

- 1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte gjøre endringer utvendig på boligen eller tomten uten borettslagets skriftlige godkjenning.
- 2) Det skal også forhåndssøkes om oppføring/oppsetting av innretninger på bolig eller eiendommen som boder, lekehus, terrasser, verandaer, parabol, antenner, varmepumper, elbillader og leegger o.l. Skriftlig godkjenning fra borettslaget må innhentes, før noe arbeid kan igangsettes.
- 3) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller om styret i borettslaget har fått fullmakt til å gi slike tillatelser av generalforsamlingen.
- 4) Avslag på søknader kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. borettslagsloven § 5-11.

Beboers ansvar ved endringer på bygning eller tomt

- 5) Det er den person som til en hver tid står oppført som andelseier av bolig som er ansvarlig for følgeskader som måtte oppstå som konsekvens av tidligere godkjente søknader på tilbygg, påbygg og eventuelt andre installasjoner på yttervegg, tak eller tomt som nåværende eller tidligere andelseiere har fått godkjent.

Dersom oppstått følgeskader også har påført naboens bolig skader, må andelseieren også dekke disse skadene.

- 6) Beboer er også ansvarlig for egen regning å fjerne samt tilbakeføre tidligere godkjente oppføringer som le vegger, plattinger boder, tilbygg påbygg som kommer i konflikt med uforutsett nødvendig vedlikehold på yttervegg eller tomt, som må utbedres. Eks. gravearbeid i forbindelse med rep. av vannrør, drenering, kabelfremføring og lignende

Uthus

- 1) Generalforsamlingen kan gi styret fullmakt til å godkjenne oppføring av uthus på følgende tilleggsvilkår:
Søknaden skal inneholde beskrivelse av uthuset, herunder størrelse, plassering, materialvalg og tegning eller bilde.
Mønehøyden kan være maksimum 2,0 meter fra bakkeplan.
Styret skal ved behandlingen av søknaden blant annet legge vekt på å ivareta et helhetlig inntrykk.
Avstand til annen bygning på eiendommen må være minimum 1 meter.
Andelseier forplikter seg til å sørge for at uthuset til enhver tid er malt i hovedbygningens farger.

Uteareal

- 1) Utearealet tilhørende andelseiers bolig kan kun benyttes som hage/uteareal.
- 2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere
- 3) Den gjennomsnittlige høyden på hekken skal ikke være over 2 meter.
- 4) Enkeltstående busker og trær plassert på uteareal tilhørende andelseier skal ikke overstige høyde iht. naboloven/graneloven.
- 5) Beplantning skal ikke skade borettslagets bygninger eller hindre vedlikehold. Følgeskader som skyldes beplantning mot yttervegg, må utbedres for andelseier egen regning.
- 6) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseiere har bruksrett til, for utførelse av nødvendig vedlikehold eller annet arbeid som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

Gjerder og levegg i borettslaget

Styret har fått fullmakt til å godkjenne søknader om gjerder og levegger i borettslaget.

- 1) Gjerde skal ikke overstige 1,5 meter høyt. Det skal følge denne beskrivelsen:
Innhegning med enkle, tette konstruksjoner som skal hindre ferdsel, for eksempel flettverksgjerde eller andre gjerder som ikke er tette. Åpne deler bør utgjøre minst 40–50% av konstruksjonen. Males da i hvit som er på husene eller om det er montert i impregnert, så beholdes dette.
- 2) Levegg skal ikke overstige 2 m i høyde. Ut fra husvegg skal den skal den ikke være lenger enn 3m, etter dette må det skalere ned til høyde som gjerde og utformingen som dette. Denne males da i samme farger som er utført på hus.

(levegg er tett skjerm/konstruksjon som skal hindre innsyn, skjerm mot støy, vind, lyd eller lignende)

Andelseier skal alltid søke til styret og få søknaden godkjent før dette settes opp. Søknaden skal inneholde høyde, tiltenkt plassering og utforming.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Trampoliner.

11.1 Andelseiere som ønsker trampoline i egen hage må fylle ut et skjema, er de bekrefter at de selv er ansvarlig for at eventuelle skader som måtte oppstå.

12. Retningslinjer for etablering av varmepumpe i A/L Solhøida borettslag

Styre vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad etter følgende retningslinjer

- Styret eller den styre utpeker skal foreta en befaring før tillatelse gis
- Skisse av huset (utvendigt) med påtegnet forslag til plassering fremlegges
- Styret eller den styre utpeker forbeholder seg retten til å inspisere montering og kan kreve utbedring/fjerning dersom reglene ikke er fulgt
- Lydkrav iht standard "NS 8175 – lydklassifisering av bygninger"
- Montering skal utføres av autorisert firma
- Utedel kan bygges inn helt eller delvis og males i bygningens farge
- Plassering av utedel skal ikke være til sjenanse for andre andelseiere og være skjemmende på bygningen
- Nabo orienteres at varmepumpe anskaffes

Søknaden til styret skal inneholde:

- Hvem som søker, (navn på andelseier(e), husnr.)
- Hva det søkes om
- Målsatt tegning/skisse

Tips:

Ved montering av varmepumpe bør den være tilpasset nordiske forhold.

Tilbud som innhentes er iht NS 3420 – beskrivelse av tekster for bygg, anlegg og installasjoner (www.standard.no).

Bruk standard kontrakt fra Forbrukerrådet (<http://forbrukerportalen.no/temaer/borettslag>)

13. Parabol – Vilkår.

- 1) Det er kun tillatt å montere parabol der en andelseier innehar beboere som ikke har etnisk norsk bakgrunn og ingen kanaler fra hjemlandet kan nå fra borettslagets kabelnett eller via Internett.
- 2) Styret skal etter forvarsel gis adgang til andelen for å kontrollere at kanalkriteriet er oppfylt.
- 3) Parabolen skal monteres på egen frittstående stolpe.
Det er ikke tillatt å feste stolpen eller parabolen til bygningsmassen.
Plassering av stolpe skal skje i samsvar med styret.
- 4) Parabolen skal monteres så nær bakken som mulig.
Høyde fra bakken til høyeste punkt på parabolen kan være maks 2 meter.
- 5) Hvis mulig skal parabolen males i husets farger.
- 6) Alle kabelgjennomføringer skal gjøres forskriftsmessig slik at det ikke oppstår skade på vegg.
- 7) Ved demontering av parabolen skal kabelgjennomføringer i yttervegg tettes etter forskriftene slik at fukt eller skadedyr ikke får tilgang.
- 8) Mangelfull eller feilaktig utføring av gjennomføringer i vegg som forårsaker materielle skader på bygningsmassen må utbedres for andelseiers egen regning
- 9) Hvis parabolen er montert slik at den forhindrer adgang for nødvendig vedlikehold av bygningsmassen skal andelseier sørge for å demontere parabolen etter gitt varsel for egen regning.
- 10) Skader som håndverker påfører utstyret fordi andelseier ikke har demontert/fjernet utstyr etter gitt varsel, bekostes av andelseier.
- 12) Kostnader rundt demontering og gjenoppsetting tilfaller andelseier.
- 13) Avgitt feilaktig informasjon angående kanal behov vil være et mislighold på borettslagets vedtekter.
- 14) Dersom 1 kanal fra aktuelt land blir tilgjengelig via kabelnett eller Internett, bortfaller tillatelsen til å ha parabolen montert, med den konsekvens at parabolen skal fjernes.
- 15) Ved brudd på overnevnte vilkår kan borettslaget etter gitt varsel med tidsfrist demontere og fjerne parabolen etter tidsfristens utløp, for beboers egen regning. Skader som skulle oppstå på utstyret under denne demonteringen vil også tilfalle andelseier.

14. Ladepunkt for elbil

Intet fordelingsnett – andelseier har ansvar fra eget sikringsskap (i egenbolig) fram til bil. (det er gjort unntak for 3 stk andeler hvor de ikke har samme naturlig plassering som de med carport. Her ar Borettslaget måtte være med på dele kostnader pga plikt til å tilrettelegge for andelseiere).

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere om å etablere ladepunkt for el-bil på de vilkår som følger av punkt 8.5 med følgende tilleggsvilkår:

Montering og bruk av ladepunkt for elbil kan etter søknad godkjennes av styret.

Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om:

- a) tekniske spesifikasjoner
- b) leverandør
- c) utvendige forhold
- d) forslag til plassering (Det vil være naturlig å montere i carport.)
- e) d) Installasjon av ladepunkt skal utføres av godkjent autorisert firma og leverandør skal være
- f) sertifisert. Dette gjelder også ved ned montering og remontering.
- g) Andelseier er ansvarlig for at eventuelle gjennomføringer gjennom yttervegger utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig. Samme vil gjelde nedgraving av kabel, evt. kabelpåvisning må bekostes av andelseier, hvor det skal graves.
- h) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet fra sikringsskap fram til og med lade punkt bil, inklusive lade boks.
- i) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av ladepunktet. (om behov nevnes spesielt
- j) brannfare o.l)
- k) Direkte og for egne regning betaler andelseier:
 - a. energi som benyttes til ladning
 - b. alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige.
- l) Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge eventuell remontering.
- m) Dersom tiltaket fjernes må andelseier på egen kostnad tilbake føre bygningen i opprinnelig og forsvarligstand.
- n) Tiltaket eies av andelseier.
- o) Andelseier plikter å ha årlig kontroll på El-bil ladeanlegget som er installert, dette skal meldes inn til styret med dokumentasjon på utført. (HMS)

14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

15-1 Vedtektsendringer

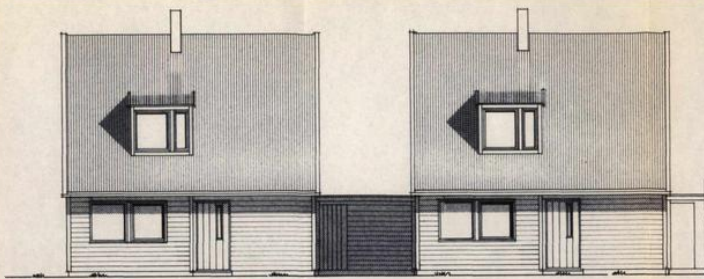
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

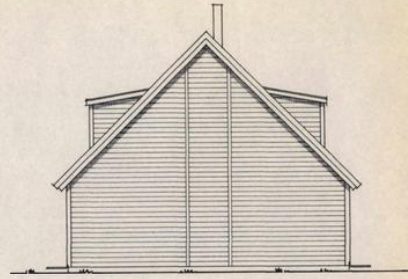
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

15-2 Forholdet til borettslovene

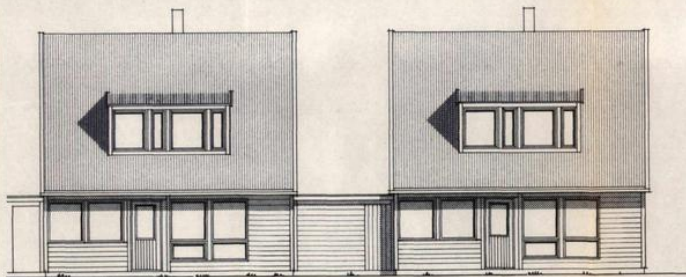
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Inngangside



Gavl

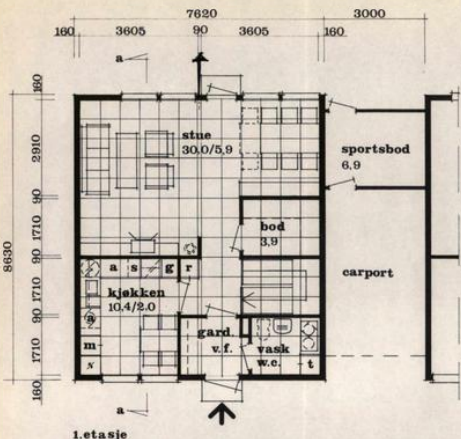


Hageside

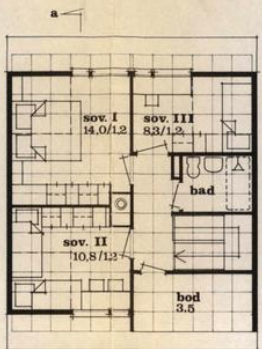
Sak nr. 101 1981
 Godkjent i bygningrådets møte,
 den 17.3.1981

ØREÅSEN, Felt A-B-C RYGGE,	Mal : 1:100
	Ekv
Hustype B Fasader	Tegn
	Trac. bar
Aktieselskapet MOELVEN BRUG FELTUTBYGGINGSDIVISJON	Dato 81.02.28
	Prosjekt nr. 801480
	Tegning nr. 059

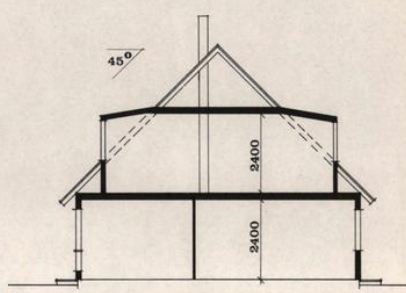
A.S. TØRBERG



1. etasje



2. etasje

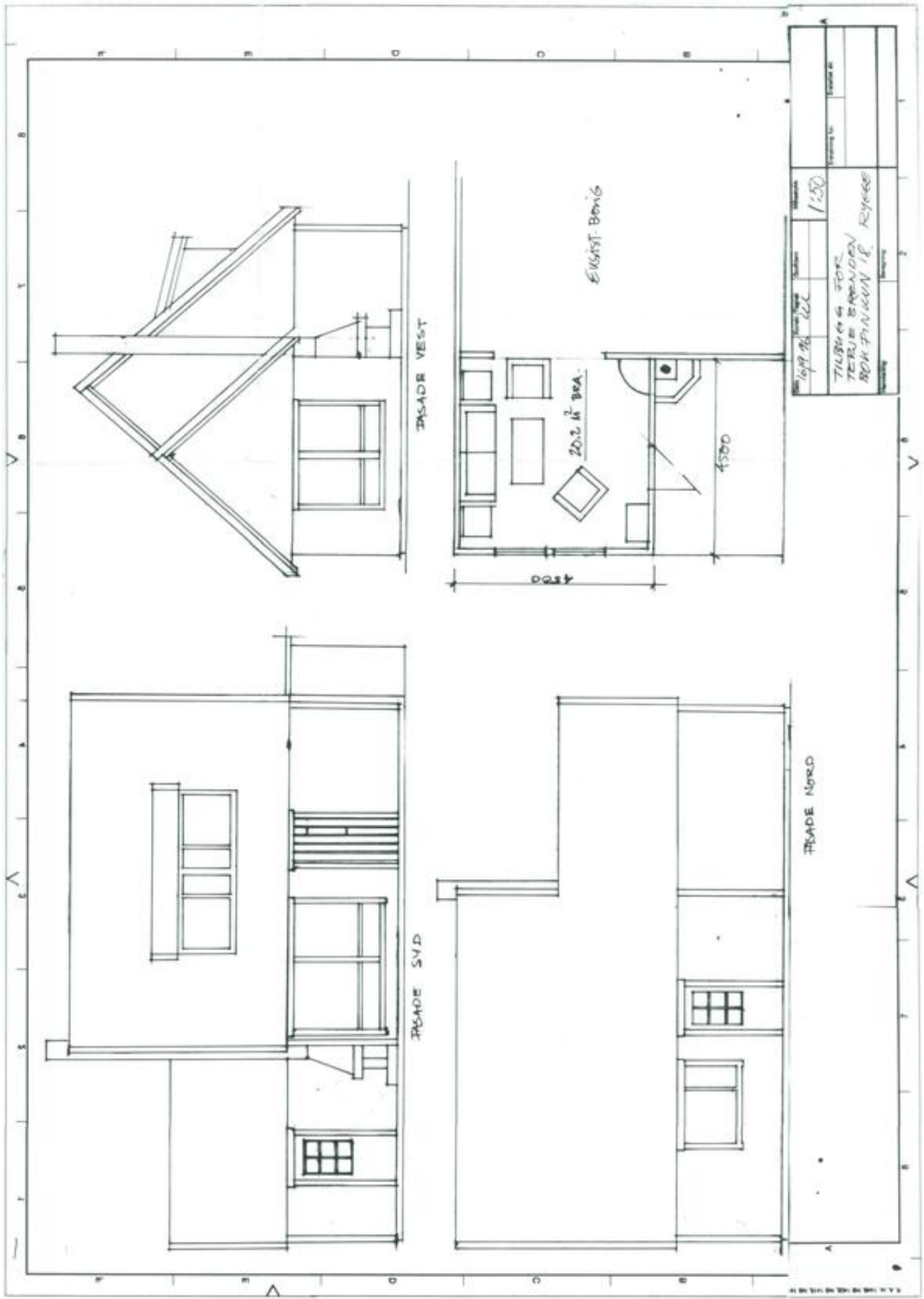


snitt a-a

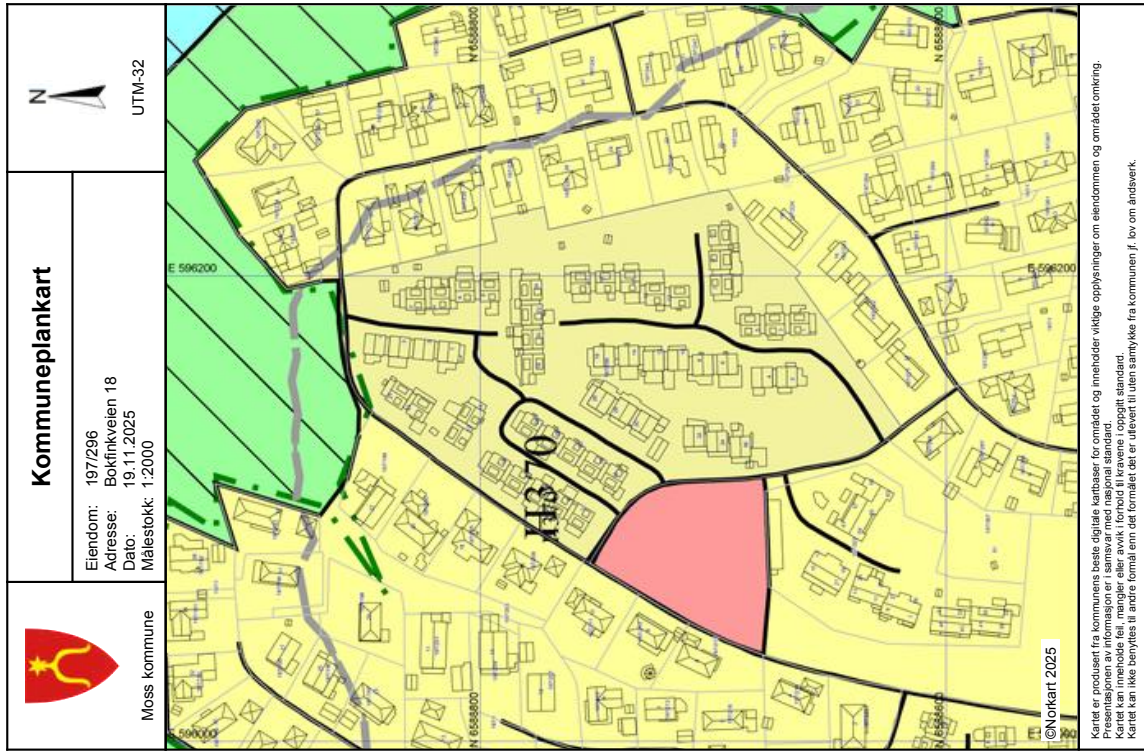
Sak nr. 101 1981
 Godkjent i bygningrådets møte
 den 17.3.1981

ØREÅSEN, Felt A-B-C RYGGE,	Ba. 138,3 m ²	Mal : 1:100
	sp.bod	Ekv
Hustype B Planer og snitt	inkl. carp.	Tegn
	Na. 108,1 m ²	Trac. bar
Aktieselskapet MOELVEN BRUG FELTUTBYGGINGSDIVISJON	La. 97,3 m ²	Dato 81.02.28
	Prosjekt nr. 801480	
	Tegning nr. 058	

A.S. TØRBERG



Tegnforklaring	
	Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)
	Boligbyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)
	Grennstruktur - nåværende
	Friomsåde - nåværende
	Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vann
	Friidsrområde - nåværende
	Kommuneplan-Hensynsone (PBL2008 §11-)
	Farezone - Høy spenningsanlegg (inkl høyrydd)
	Sikringsone - Nedslagsfelt, drikkevann
	Angrethensynsone - Hensynfriutvikling
	Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)
	Sikringsgrense
	Angrethensynsgrænse
	Førbudsgrænse vassdrag
	Strandlinje sjø
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Planomsåde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Adkomstveg - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift
	Ak:



Tegnforklaring	
	Reguleringssplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Offentlig barnehage
	Reguleringssplan-Offentlige trafikkområder (
	Nøresveg
	Annen veggrunn
	Gang/sykkelveg
	Gangveg
	Reguleringssplan-Friområder (PBL1985 § 25, Friområder
	Park
	Anlegg for idrett og sport
	Reguleringssplan-Fareområder (PBL1985 § 2
	høyrymningsanlegg (høyrymningsbarne
	Reguleringssplan-Fellesområder (PBL1985 § 1
	Felles parkeringsplass
	Felles lekareal for barn
	Fellesareal for garasjer
	Reguleringssplan-Felles for PBL 1985 og 200
	Reguleringssplan-og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulertomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert sentselvs
	Målelinje/Avstandslinje
	Reguleringssplan- og bebyggelsesplan - påskrift
	Abc



18. Særskilte bestemmelser:

Rygge den.....
20.9.1982

.....
Fester
A/S RYGE TOMTESLSKAP

.....
A/L SOLHØIDA BORETTSLAG

Vi/jeg bekrefter at ovennevnte ahr skrevet under denne festekontrakt i vårt/mitt nærvær, og at alle er over 20 år.

Pyngre den.....
20.9.1982

.....
født: *2/2.83*

adr.: *Skoleen 13A, 1580 Rygge*

11. De på eiendommen påstående tiler overtas av festeren etter oppmåling pr overtakelsesdag. Oppmålingen foretas av herredskogmesteren. Det gjøres opp særskilt for den skog som overtas.

Utgiftene til denne oppmåling bæres i sin helhet av festeren.

12. Festeren må uten erstatning finne seg i at der over det festede areal blir gravet for anlegg, eller vedlikehold av vann, overvann, kloakk og elektriske og tv-kabler for naboer, eller anvisning av bygningsrådet. Dog skal terrenget etter en slik graving settes i sin tilfelle stand uten utgifter for festeren. Der som slik graving ikke foregår for tomteselskapets regning, kan festeren kreve at vedkommende stiller godkjent sikkerhet for mulig erstatning for eventuell skade ved graving og for at terrenget ikke blir satt i ordentlig stand etter gravingen.

13. Blir noen del av eiendommen eksproprietert, tilfaller ekspropriasjonserstatningen for grunnen og uløst vedrørende denne i sin helhet tomteselskapet, med forholdsvis messig reduksjon av festeavgiften for det areal som eksproprieteres.

14. De til enhver tid vedtatte vedtekter for området gjøres gjeldende i festeforholdet.

15. Alle omkostninger som påløper i forbindelse med denne festekontrakt, herunder dokumentavgift og tinglysingsgebyr m.v. skal i sin helhet betales av festeren. Dette beløp forfaller til betaling ved undertegning av denne kontrakt.

16. Tvister og takster vedrørende dette kontraktsforhold avjøres ved voldgift eller reglene i Tomteselslovens kapittel 32.

17. Ved eventuell avvikling eller innløsning av festet gjelder tomteselslovens bestemmelser, jfr. §§ 19 - 21 og § 30 nr 2. Tomteselsloven gjelder også, såfremt annet ikke er avtalt i denne kontrakt.

Stemmet av lov-
gjødselsretten
504-74 med
10. 60. 500

Dok. nr. 3077 Dagbokført 30.11.74
MOSS SORENSKRIVEREMBEDE

Øre sameie, som grunnleiar og A/S Rygge Temteselskap som fester har inngått slik festecontrakt:

- Øre Sameie bertfester herved til A/S Rygge Temteselskap for et tidrom av 99 år regnet fra 1. juli 1969 eiendommen Øre sleg, gnr. 97 bnr. 1 i Rygge herred. Eiendommen skal benyttes til boligbygging m.v. innenfor rammen av den reguleringsplan som blir vedtatt av Rygge bygningsråd og godkjent av Kommunal-og Arbeidsdepartementet.
- Overtagelsen av eiendommen som, uten ansvar for grunnleiarne oppgis til 630 mål, skjer med 150 mål 1. juli 1969, 150 mål 1. juli 1971, 150 mål 1. juli 1973, mens resten overtas 1. juli 1975. Eiendommen er fri for pengeheftelser. Parsellene overtas i den stand de befinner seg ved overtagelsen. Påstånde skog oppmåles og overtas etter nærmere avtale hveri pris og betalingsvilkår fastsettes. Utgiftene ved oppmålingen betales av festeren.
- Beliggenheten av de enkelte parseller fastsettes etter nærmere avtale. Herunder skal det legges vekt på at hver enkelt parsell hensiktsmessig kan utbygges og bygges for seg og at resten av eiendommen holdes intakt. Festeren har deg rett til også for ikke overtatte parseller å fremføre nødvendige hovedledninger for vann og kloakk. Det samme gjelder vegger. Erstatning for mulig skade og ulemper ved disse anlegg fastsettes ved avtale eller skjønn.
- A/S Rygge Temteselskap har rett til å regulere hele eiendommen og står, med de begrensninger som fremgår av foregående punkt, fritt i sin utnyttelse av denne.

Øre sameie, som grunnleiar og A/S Rygge Temteselskap som fester har inngått slik festecontrakt:

- Øre Sameie bertfester herved til A/S Rygge Temteselskap for et tidrom av 99 år regnet fra 1. juli 1969 eiendommen Øre sleg, gnr. 97 bnr. 1 i Rygge herred. Eiendommen skal benyttes til boligbygging m.v. innenfor rammen av den reguleringsplan som blir vedtatt av Rygge bygningsråd og godkjent av Kommunal-og Arbeidsdepartementet.
- Overtagelsen av eiendommen som, uten ansvar for grunnleiarne oppgis til 630 mål, skjer med 150 mål 1. juli 1969, 150 mål 1. juli 1971, 150 mål 1. juli 1973, mens resten overtas 1. juli 1975. Eiendommen er fri for pengeheftelser. Parsellene overtas i den stand de befinner seg ved overtagelsen. Påstånde skog oppmåles og overtas etter nærmere avtale hveri pris og betalingsvilkår fastsettes. Utgiftene ved oppmålingen betales av festeren.
- Beliggenheten av de enkelte parseller fastsettes etter nærmere avtale. Herunder skal det legges vekt på at hver enkelt parsell hensiktsmessig kan utbygges og bygges for seg og at resten av eiendommen holdes intakt. Festeren har deg rett til også for ikke overtatte parseller å fremføre nødvendige hovedledninger for vann og kloakk. Det samme gjelder vegger. Erstatning for mulig skade og ulemper ved disse anlegg fastsettes ved avtale eller skjønn.
- A/S Rygge Temteselskap har rett til å regulere hele eiendommen og står, med de begrensninger som fremgår av foregående punkt, fritt i sin utnyttelse av denne.



5.

Den årlige avgift for den parsell som overtas 1. juli 1969 skal være den til enhver tid levlige rente, b. t. 4% av kr. 7,- pr. m² grunn.

Festeavgiften for de øvrige parceller fastsettes ved pristakst på overtagelsestidspunktet. Avgiften skal ikke være lavere enn bestemt i 1. ledd. Ved disse pristakster skal det ikke tas hensyn til den pristigning som måtte følge av utbyggingen av tidligere overtatte parceller. Gedkjennes ikke de priser og avgifter nevnt i 1. og 2. ledd, er grunneierne ubundet av denne kontrakt.

6.

Festeavgiften kan - i tillegg til forandring av rentefot etter punkt 5- kreves regulert hvert 10. år, regnet fra 1. juli 1969, overensstemmende med prisnivået for tomter i strøket, dog skal reguleringen minst tilsvare den stigning som har funnet sted i Statistisk Sentralbyrås engres-prisindeks.

For eiendommen som belånes i Den Norske Stats Husbank skal sålenge det hviler lån på eiendommen til banken gjelde dennes standardklausul for festecontrakter-formular nr. 3-som vedlegges denne kontrakt. Dog skal punkt A. 3 lyde slik: Begge parter kan hvert 10. år kreve festeavgiften regulert på grunnlag av endringer i rentenivået og/eller engresprisindeksen. Dwt forutsettes dog at enhver liberalisering av Husbankens praksis skal komme grunneierne tilgode.

Blir ikke partene enige om festeavgiftens størrelse, avgjøres dette spørsmål ved voldgift ved 3 personer, hvorav hver av partene oppnevner 1 hver og serskriveren i Moss den tredje.

Utgiftene ved taksten betales av partene med en halvpart hver.

7.

Festeavgiften regnes fra den dato da parsellene etter punkt 2 er stillet til disposisjon for festeren og betales forskuddsvis og uavkrevet for et halvt år ad gangen, til grunneieren eller ^{den} denne bestemmer, hver 1. juli og 1. januar, første gang 1. juli 1969.

Efter forfall svares 6% renter.

Arealet blir oppmålt for festerens regning.

8.

Nerværende festecontrakt skal ikke anmerkes på de enkelte tomter som festearealet utparselleres i. Rygge Temselskap forutsettes i de enkelte festecontrakter å kreve pant i bygninger som sikkerhet for festeavgiftens riktige betaling.

Heer enkelt byggetomt-parsell- skal bare hefte med sin forholds-messige andpart av festeavgiften etter denne kontrakt.

5.

Den årlige avgift for den parsell som overtas 1. juli 1969 skal være den til enhver tid levlige rente, b. t. 4% av kr. 7,- pr. m² grunn.

Festeavgiften for de øvrige parceller fastsettes ved pristakst på overtagelsestidspunktet. Avgiften skal ikke være lavere enn bestemt i 1. ledd. Ved disse pristakster skal det ikke tas hensyn til den pristigning som måtte følge av utbyggingen av tidligere overtatte parceller. Gedkjennes ikke de priser og avgifter nevnt i 1. og 2. ledd, er grunneierne ubundet av denne kontrakt.

6.

Festeavgiften kan - i tillegg til forandring av rentefot etter punkt 5- kreves regulert hvert 10. år, regnet fra 1. juli 1969, overensstemmende med prisnivået for tomter i strøket, dog skal reguleringen minst tilsvare den stigning som har funnet sted i Statistisk Sentralbyrås engres-prisindeks.

For eiendommen som belånes i Den Norske Stats Husbank skal sålenge det hviler lån på eiendommen til banken gjelde dennes standardklausul for festecontrakter-formular nr. 3-som vedlegges denne kontrakt. Dog skal punkt A. 3 lyde slik: Begge parter kan hvert 10. år kreve festeavgiften regulert på grunnlag av endringer i rentenivået og/eller engresprisindeksen. Dwt forutsettes dog at enhver liberalisering av Husbankens praksis skal komme grunneierne tilgode.

Blir ikke partene enige om festeavgiftens størrelse, avgjøres dette spørsmål ved voldgift ved 3 personer, hvorav hver av partene oppnevner 1 hver og serskriveren i Moss den tredje.

Utgiftene ved taksten betales av partene med en halvpart hver.

7.

Festeavgiften regnes fra den dato da parsellene etter punkt 2 er stillet til disposisjon for festeren og betales forskuddsvis og uavkrevet for et halvt år ad gangen, til grunneieren eller ^{den} denne bestemmer, hver 1. juli og 1. januar, første gang 1. juli 1969.

Efter forfall svares 6% renter.

Arealet blir oppmålt for festerens regning.

8.

Nerværende festecontrakt skal ikke anmerkes på de enkelte tomter som festearealet utparselleres i. Rygge Temselskap forutsettes i de enkelte festecontrakter å kreve pant i bygninger som sikkerhet for festeavgiftens riktige betaling.

Heer enkelt byggetomt-parsell- skal bare hefte med sin forholds-messige andpart av festeavgiften etter denne kontrakt.



9.

Oppføring av gjerder og vedlikehold av disse er grunneierens uvedkommende, likeså snerydding, vedlikehold av vegger, vann, kleakk og lignende. Grunneieren fraskriver seg også mulig ansvar ved husdyr som ved hendelig uhell kommer inn på utneigegnet område.

10.

Grunneieren gir festeren fullmakt til å utstede festebrev på de enkelte byggetemter i forbindelse med eller uten salg av bygninger eller opprettelse av byggekontrakter. Ved utstedelse av feste kontrakt på den enkelte temt skal festeavgiften reguleres slik at grunneierens festeavgift etter denne kontrakt blir uendret. Festeren har rett til å utligne utgifter til vei, vann og kleakk og andre utgifter i forbindelse med utparselleringen og bebyggelsen. Kontrakten skal godkjennes av grunneieren. A/S Rygge Fenteselskap forestår innkrevingen av avgiften og betaler den avtalte avgift etter nærværende feste kontrakt til grunneieren.

11.

Rygge kommune inntrer ved påtegning på nærværende kontrakt som selvskyldnorkausjonist for viktig oppfyllelse av kontrakten, som for rettidig betaling av festeavgiften.

12.

Grunneieren har ingen plikter overfor kommunen i forbindelse med eiendommens opparbeidelse som alene blir å foreta av festeren.

13.

Hvis Rygge kommune ønsker å overta noen del av arealet til bygging av skole, utlegging til friareal, park eller andre offentlige formål, deg ikke vegformål, har kommunen rett til å overta arealet etter pristakst. De nærmere bestemmelser om kjøpesummens erleggelse treffes ved avtale. Grunneieren har rett til å kreve at overdragelsen eventuelt skjer på ekspropriasjonsvilkår.

Grunneieren har rett til å kreve innlöst en del av eiendommen innenfor rammen av hva den for grunneieren er nødvendig til dekning av mulige påløpne arveavgifter. Varsel må gis med minst 2 år. Innløsning skjer til den verdi som ligger til grunn for festeavgiften.

14.

Blir noen del av eiendommen eksproprietert, tilfaller ekspropriasjonen serstatningen for grunnen, og ulemper vedrørende denne, i sin helhet grunneieren, med ferhøldsmessig reduksjon av festeavgiften for det areal som eksproprieres.

9.

Oppføring av gjerder og vedlikehold av disse er grunneierens uvedkommende, likeså snerydding, vedlikehold av vegger, vann, kleakk og lignende. Grunneieren fraskriver seg også mulig ansvar ved husdyr som ved hendelig uhell kommer inn på utneigegnet område.

10.

Grunneieren gir festeren fullmakt til å utstede festebrev på de enkelte byggetemter i forbindelse med eller uten salg av bygninger eller opprettelse av byggekontrakter. Ved utstedelse av feste kontrakt på den enkelte temt skal festeavgiften reguleres slik at grunneierens festeavgift etter denne kontrakt blir uendret. Festeren har rett til å utligne utgifter til vei, vann og kleakk og andre utgifter i forbindelse med utparselleringen og bebyggelsen. Kontrakten skal godkjennes av grunneieren. A/S Rygge Fenteselskap forestår innkrevingen av avgiften og betaler den avtalte avgift etter nærværende feste kontrakt til grunneieren.

11.

Rygge kommune inntrer ved påtegning på nærværende kontrakt som selvskyldnorkausjonist for viktig oppfyllelse av kontrakten, som for rettidig betaling av festeavgiften.

12.

Grunneieren har ingen plikter overfor kommunen i forbindelse med eiendommens opparbeidelse som alene blir å foreta av festeren.

13.

Hvis Rygge kommune ønsker å overta noen del av arealet til bygging av skole, utlegging til friareal, park eller andre offentlige formål, deg ikke vegformål, har kommunen rett til å overta arealet etter pristakst. De nærmere bestemmelser om kjøpesummens erleggelse treffes ved avtale. Grunneieren har rett til å kreve at overdragelsen eventuelt skjer på ekspropriasjonsvilkår.

Grunneieren har rett til å kreve innlöst en del av eiendommen innenfor rammen av hva den for grunneieren er nødvendig til dekning av mulige påløpne arveavgifter. Varsel må gis med minst 2 år. Innløsning skjer til den verdi som ligger til grunn for festeavgiften.

14.

Blir noen del av eiendommen eksproprietert, tilfaller ekspropriasjonen serstatningen for grunnen, og ulemper vedrørende denne, i sin helhet grunneieren, med ferhøldsmessig reduksjon av festeavgiften for det areal som eksproprieres.

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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

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



Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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



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



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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

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

2. Du blir prioritert

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

3. Enkel søknad

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

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Bokfinkveien 18 1529 MOSS
Matrikkel: Gnr 197, bnr 296 i Moss kommune

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



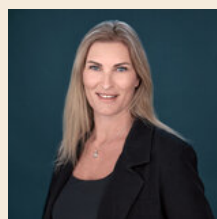
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Frode Larsen

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



Jeanette Hornsletten

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

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

