

Riskestien 52



Velkommen til

Riskestien 52



Salgsoppgaven produsert 27. juni 2025

Øreåsen

Innbydende rekkehus o/2 plan - Skjermede uteplasser på totalt 81 m² med hage og utekjøkken - Barnevennlig og sentralt!

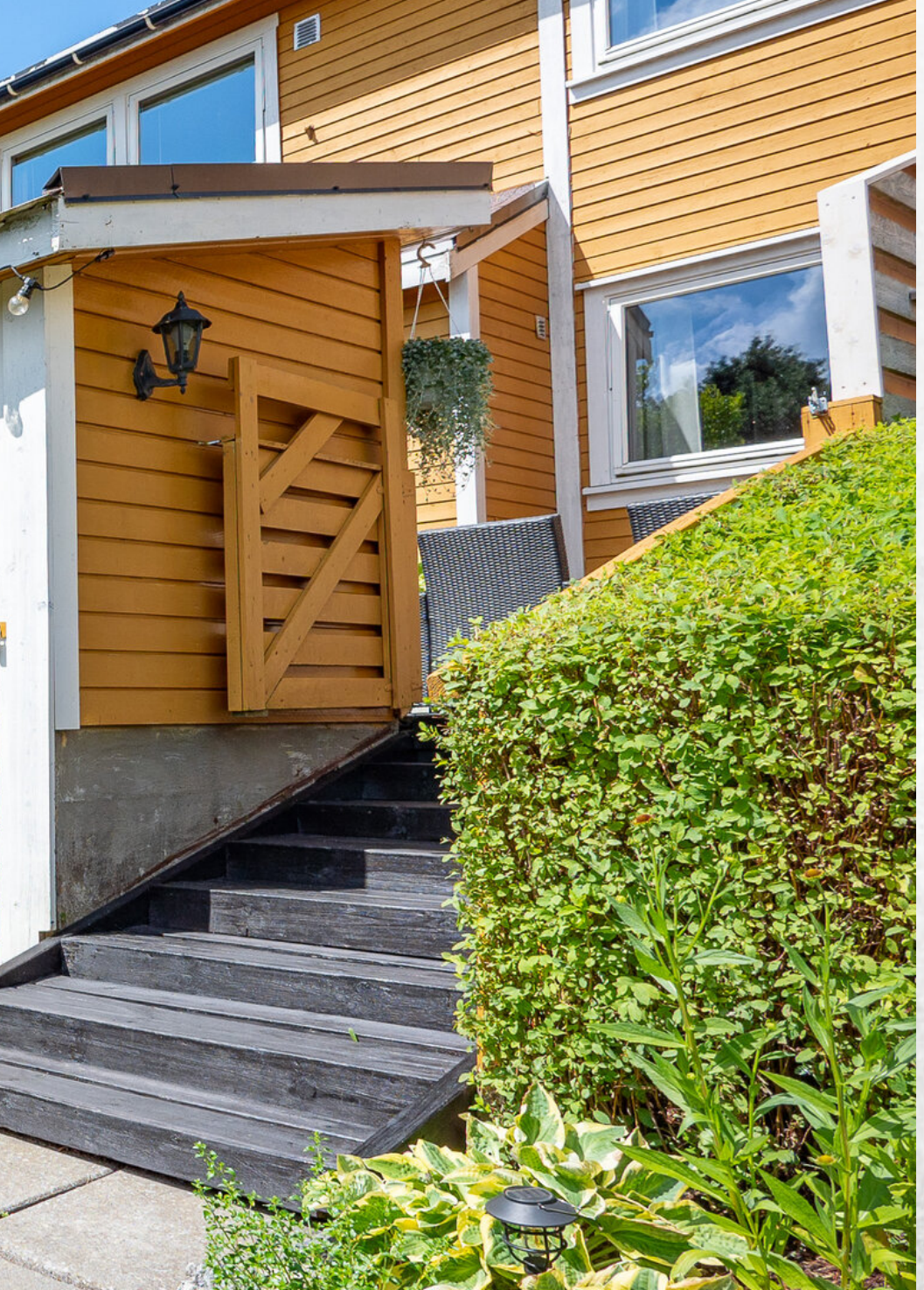
Prisantydning	3 600 000,-
Fellesgjeld	106 291,-
Omkostninger	8 993,-
Totalpris	3 715 284,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 725,-
BRA-i	113 kvm
Totalt BRA	120 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1978

Megler	Tarjei Innleggen
Telefon	416 96 768
E-post	T.innleggen@nordvikbolig.no




52



Kort fortalt

Velkommen til Riskestien 52!

- 4-roms rekkehus med familievennlig planløsning.
- Usjenerte og solrike uteplasser og hage.
- Opparbeide og påkostet utearealer på totalt 81 m² m/nytt utekjøkken og levegg.
- 3 soverom, stort bad, eget separat toalettrom og boder.
- God intern beliggenhet på feltet.
- Enkel adkomst til E6, kjøpesentre og handelsområde.
- Eiendommen ligger sentralt med samtidig sentral til på Øreåsen. Her bor du kun med gåavstand til barnehage og skole, med 4 min. til busstopp. Alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud lett tilgjengelig innen kort avstand, med 6-8 min. gange til dagligvarebutikker og 10 min. gange til Rygge Storsenter og Varnaveien handelsområde.

Arealer og innhold

BRA-i:	113 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	120 kvm
TBA:	81 kvm

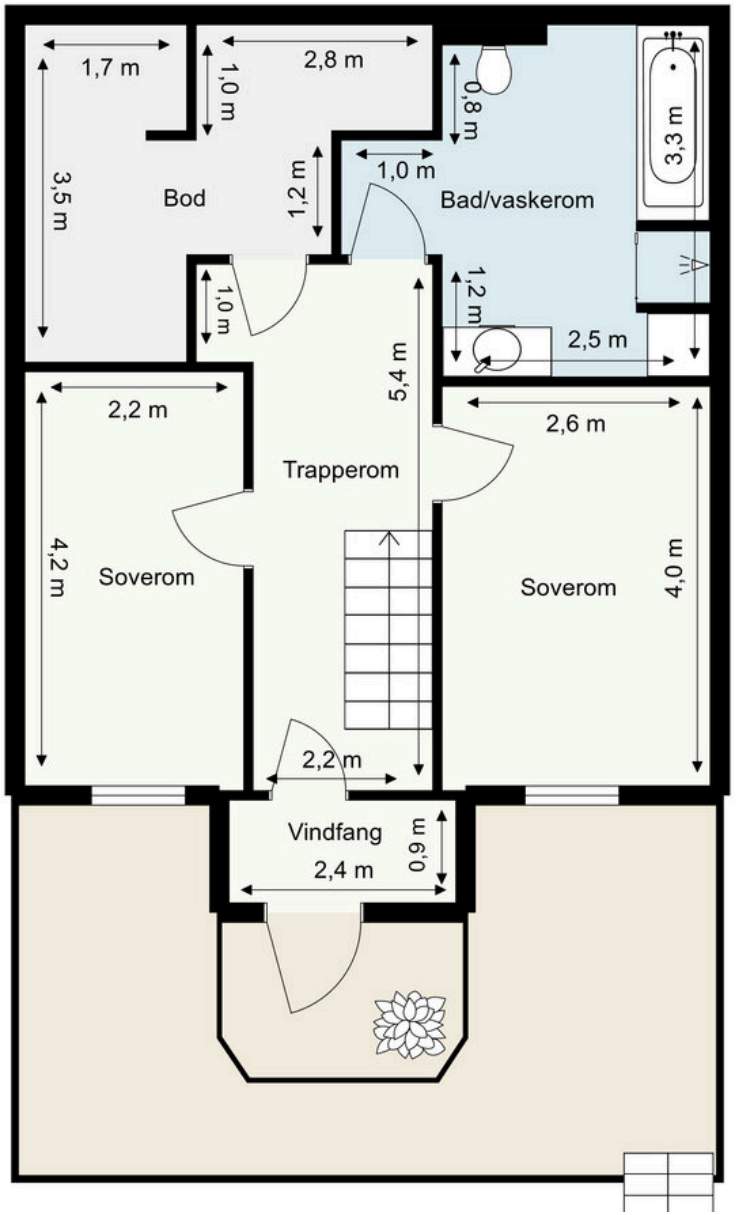
Beskrivelse

Areal
Underetasje:
BRA-i: 57 kvm. Vindfang, trapperom, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2 og bod.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 24 kvm. Terrasse.

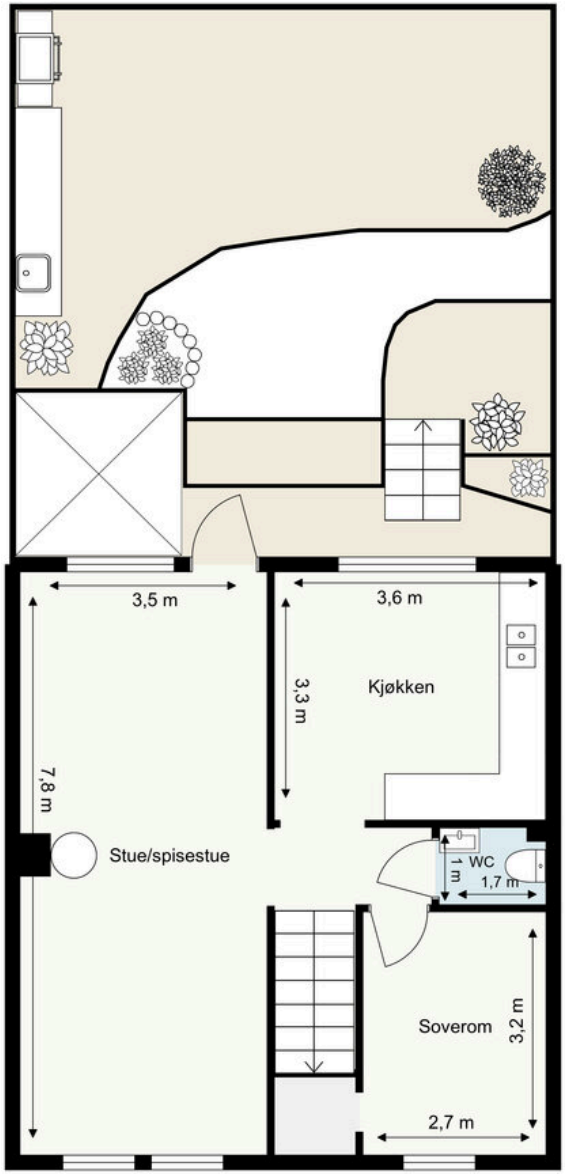
1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Stue, kjøkken, soverom og toalettrom.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 57 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 2 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.



Plantegning underetasje.



Plantegning 1. etasje.















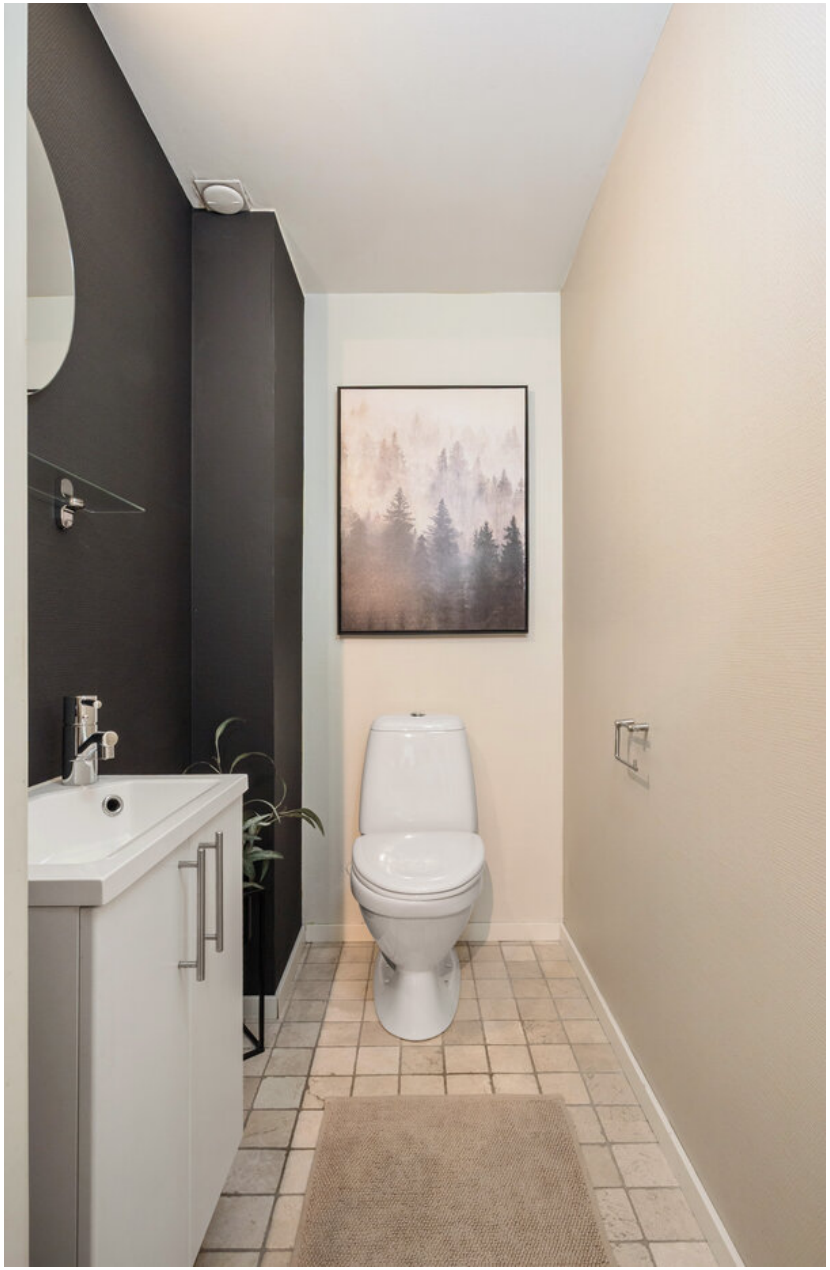


























Informasjon

Riskestien 52

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0186/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Riskestien 52, 1529 MOSS
Gnr 197, bnr 171 i Moss kommune
Andelsnr 82 i Solliskogen Borettslag A/l, org.nr. 948588846

Selgere
Linn Veronica Simensen Fjeld og Thomas Larsen.

Kjøpesum og omkostninger
3 600 000,- (Prisantydning)
106 291,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 706 291,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 643,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett VBBL)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 993,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 293,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 715 284,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 724 584,- (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
1978

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 113 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 120 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:
Areal

Underetasje:
BRA-i: 57 kvm. Vindfang, trapperom, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2 og bod.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 24 kvm. Terrasse.

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Stue, kjøkken, soverom og toalettrom.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 57 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 2 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Boligen inneholder i dagens løsning:
Underetasje: Vindfang, trapperom, bad/vaskerom, to soverom og bod.
1. etasje: Stue, kjøkken, soverom og toalettrom.

Øvrige arealer:
- Terrasse ved inngangsparti på 24 kvm.
- Veranda fra stue på totalt 57kvm.
- To utvendig boder på 5 og 2 kvm.
- Vedskjul.

Standard

Rekkehuset har en god og skjermet beliggenhet, med lettstelte og påkostet uteområder. Eiendommen har en koselig hage på fremsiden og to terrasser mot øst og vest. Boligen har enkel adkomst via asfaltert stikkvei og trapp opp.

• 1. etasje:
Stuen har god takhøyde og plass til ulike møbleringssoner for spisestue, sofagrupper og annet ønsket møblement. Store vinduer på flere sider sørger for rikelig med naturlig lys inn og midt i rommet står en koselig peis. Fra stuen fører verandadør med stort glassfelt ut til en stor, skjermet terrasse mot vest på totalt 57 kvm. Her sitter du usjenert og solrik, nylig ble det satt opp ny levegg samt montert et utekjøkken. Utestuen er nylig malt og byttet tak, her kan sene kvelder nytes!

Kjøkkenet ligger i eget rom, adskilt fra stuen men med åpen dør mot stue og mellomgang. Rommet har god størrelse med innredning i en praktisk L-form og plass til frokostbord for kaffebesøket og mindre måltider. Innredningen har hvite, slette fronter, benkeplate i laminat, hyller og mørke fliser over benk. Hvitevarene består av komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Toalettrommet er praktisk plassert, det er flislagt gulv og moderne fargekombinasjoner. Innredningen består av nedfelt servant og gulvfestet toalett.

• Underetasje:
Inngangspartiet har en hyggelig terrasse på 24 kvm, der morgensolen titter innom. Vel inne har gangen nytt gulv med varmematte. Herfra har du adkomst til en praktisk bod, stort bad og to soverom. En åpen trapp fører trapp opp til 1. etasje.

Badet er romslig med flislagte overflater, varmekabler og spotter i himling. Rommet har god plass og innredningen består av servant seksjon med fliser og bollevask, veggfestet toalett, innebygd dusjnisje og boblebad. Boblebad er ikke tilkoblet strøm, så boblefunksjon fungerer ikke iflg. selger. For klesvask er det opplegg for vaskemaskin.

Boligen har totalt tre gode soverom, ett i hovedetasjen og 2 plassert i underetasjen. Rommene er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Soverom nede har nytt laminat gulv og stort vindu som sørger for naturlig lys og luftemulighet.

For lagring har boligen en innvendig bod og to utvendig boder på 5 og 2 kvm.

Innvendige overflater:
- Vegger med malt tapet, malt mdf panel, malt panel og fliser.
- Gulv med fliser, parkett, teppe og laminat.
- Slettmalte flater, takessplater og malt panel i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør av kobber, malt kobber, flexislange og pex (rør-i-rør).
- Blanding av nyere og eldre vannrør.
- Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
- Mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom og kjøkken.
- Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2005.
- Sikringsskap med automatsikringer.

Parkering

Det medfølger ikke fast parkering ved salg i borettslaget. Beboere søker om plass som så tildeles etter ventelisteprinsippet.
Selger opplyser om at det p.t. er kr. 300,- pr. mnd. for garasjeplass og kr. 100,- pr. mnd. for reservert plass ute. Frem til man får fast plass parkerer man med gjestebevis på parkeringsplasser ute (uten ekstra kostnad). Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Det er utført en rekke større og mindre arbeider i regi av selger:
- Ny levegg foran på platting og bak på veranda.
- Tatt bort fjell og trær bak for å bygge en stor veranda med utekjøkken.
- Nytt gulv i gang nede med varmematte og nytt gulv på begge soverom nede.
- Nye vegger (walls 2 paint) på et soverom nede og tapetfornyer på et soverom nede.
- Malt nesten alle rom og tak i leiligheten.
- Malt trapp og montert spiler og håndløper.
- Beiset platting foran og bak.
- Malt og byttet tak på utestue.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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, ufaglært. Arbeid som er utført: Fjernet trær og fjell på bakside for å bygge stor veranda. Bygget ny levegg foran på veranda inn mot nabo.

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: Oppgradering av sikringsskap til nye automatsikringer av YIT i 2010. ELTEL byttet måler i 2018 i følge tidligere eier.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Klargjort for ladestasjon i felles garasje og felles parkeringsplass av Bravida Norge AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Dyser i boblebadet virker ikke så man får ikke bobler. Men alt annet virker som det skal.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Svar: Ja. Beskriv: 2 terrassebord i platting foran har blitt ødelagt.

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: Tidligere eier hadde skjeggkre her da hun flyttet inn. Fikk limfeller av styret og ikke hatt problem med det siden. Vi så noen da vi tok over, men ikke hatt noen de siste årene så vi har ikke hatt behov for behandling eller limfeller.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Svar: Ja. Beskriv: Boblebad er ikke tilkoblet strøm, så boblefunksjon fungerer ikke.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden? Svar: Ja. Beskriv: Det skal settes i gang vedlikehold i borettslaget frem i tid. Tak og kledning på rekkehusene og fasade på blokker skal fornyes. Pris og tidspunkt på dette arbeidet er ikke fastsatt ennå.

Bygningssakkyndig

Norsk Boligtakst AS

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2006. Dører: Ytterdør i tre fra 2024. Terrassedør i tre med glassfelt med isolerglass fra 2006. Terrasser og rom under balkonger: Terrasse ved inngangsparti på 24 kvm. Fra stue er det adkomst til stor terrasse på ulike nivåer på til sammen 57 kvm. Deler av terrassen er overbygget. Nåværende eier har bygget utekjøkken og utvidet terrassen, søkt og godkjent i styret.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt betongdekke til grunn.Etasjeskillere i tre. Pipe og ildsted: Peisovn med glassfelt i stue.

TG2

Terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Andre utvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Tidligere eier hadde skjeggkre da hun flyttet inn. Fikk limfeller av styret og ikke hatt problem med det siden.

Konsekvens/tiltak: Tilstanden må overvåkes. Hvis problemet utvikler seg må ytterligere tiltak utføres.

Overflater: Det er påvist andre avvik:. Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad. Gjelder hovedsakelig parkett. Konsekvens/tiltak: Parketten kan med fordel slipes og lakkeres.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik:. Det observeres stedvis knirk. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det må foretas lokal utbedring. Det noteres at piperehabilitering er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.

Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Forskriften om krav til håndløper på begge sider i et trappeløp kom i 1967.

Underetasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er påvist avvik i fuger. Ufagmessige fuger stedvis. Konsekvens/tiltak: Lite hensiktsmessig med lokale tiltak nå da rommet uansett har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.

Underetasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist andre avvik:. Sluk er plassert feil i forhold til dagens forskrifter og anbefalinger. 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. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Ved renovering må man påse at sluk blir montert opp mot dagens forskrift.

Underetasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist andre avvik:. Boblefunksjon på boblebad fungerer ikke. Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Det er ukjent om det lar seg gjøre å reparere boblefunksjon på boblebad.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist at overflater har noe skader. Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

1. etasje - Kjøkken - Avtrekk: Ventilator har høy alder og noe dårlig funksjon. Konsekvens/tiltak: Bør skiftes opp mot tilstand og alder.

1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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

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

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje. Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet egen koblingsboks. Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.

Elektrisk anlegg: Eiere opplyser at utelys nede ikke fungerer. Nåværende eiere har bodd i boligen i 6 år og el-installasjoner er utført før de kjøpte boligen. Det anbefales derfor en el-kontroll på et generelt grunnlag. Generell kommentar: Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik. Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

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.

Samtlige forhold er kommentert med TG0 eller TG1, eller er ikke vurdert på tilstandsnivå.
Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr på kjøkken. Komfyr klar for utskiftning.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- 4 stk panelovner.
- Kjøleskap, vinskap og fryser i bod nede.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.
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.
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stue
- Varmekabler på bad/vaskerom
- Forøvrig elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha årlig strømkostnad på ca. 16 000 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 725,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet kommunale avgifter, grunnpakke TV/internett, felles forsikringer, strøm, vedlikehold og renhold, div. honorarer, revisjon og forretningsfører, nedbetaling felles gjeld m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 932 113,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 728 450,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/internett via Telenor er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Solliskogen Borettslag består av 243 andelsleiligheter.
Kjekt å vite:
- Det er utarbeidet egen liste med godkjente tiltak ved egen bolig, slik som varmepumpe, levegg/hekk, terrasse/platting, tilbygg/boder, trampoline, parabol, markise/persienner, el-arbeid m.m. Se pkt. 15 i vedtektene.

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten forhåndsavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 106 291,-pr. 19.06.2025
Avdrag: Kr 1 193,-
Rentekostnader: Kr 584,-

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:
Annuitetslån
Rente Pt.: 5,71 %. Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 1 331,-.
Lånenr. 67143496069.
Bankforbindelse: Nordea Bank.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:
Annuitetslån
Rente Pt.: 6,45 %. Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 25,-.
Lånets løpetid: 02/2026.
Lånenr. 61188182436.
Bankforbindelse: Nordea Bank.

Type B – Lån hvor det betales fastrente og avdrag:
Annuitetslån
Rente Pt.: 3,45 %. Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 421,-. Renten er bundet fram til 06/2032.
Lånets løpetid: 06/2057.
Lånenr. 67143370782.
Bankforbindelse: Nordea Bank.

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. 19.06.25 kr. 24 682 015,-.

Fellesformue

Kr 10 506,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Det ble avholdt ordinært gf i borettslaget 28.04.25.
Det var følgende innkomne saker fra styret: Midler til forprosjekt ifm. oppgradering/rehabilitering: Styret er i gang med å kartlegge prosessen og ønsker i den forbindelse å få generalforsamlingens godkjennelse på bruk av midler til et forprosjekt. Vedtatt med overveldende flertall.
Det var følgende innkomne saker fra andelseiere: Endring av vedtekter ang. grilling og båling i borettslaget og honorar valgkomité. Sakene falt eller ble trukket.

Regnskapet for 2024 viser et positivt årsresultat på kr. 3 207 161,-. Det er ikke inntatt noen kommentar til regnskapet.
Det er budsjettert med et positivt årsresultat for 2025 på kr. 4 289 623,-. Det er ikke inntatt noen kommentar til budsjettet.

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og ordensregler er vedlagt i salgsoppgave.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må påregnes felles dugnader.

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

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

Dyrehold

Husdyrhold krever skriftlig godkjenning av styret. Mtp. kattehold er det kun tillatt å holde innekatt. Se sameiets ordensregler pkt. 2 og vedtektene pkt. 15-9.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring , polisenr. 82400859.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 79 065 kvm (Eiertomt)
Skjermet og pent opparbeidet tomt. Rekkehuset har hageflekk og uteplass på fremsiden og terrasse på baksiden. Tomten har noe skårende hage, busker, trær og hekk. Fellesarealene er opparbeidet med gressplen, hekk, div. beplantning, asfalterte stikkveier.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er

uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten 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 hovedsakelig bestående av blokk- og rekkehusbebyggelse.

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 sykkeltur 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 4 min. gange fra boligen. Videre er det ca. 3,5 km til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden. I Moss sentrum er det også ferjeforbindelse over til Vestfoldbyene.

Moss har en rekke flotte tur- og friområder, populære strender og parker. Ved kanalen med park, båtliv og spisesteder ligger 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. 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.

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

Offentlig kommunikasjon
Øreåsen (busstopp): 4 min. gange
Moss stasjon: 7 min. kjøring
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 minutter med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Gaupefaret barnehage: 3 min. gange
Solliskogen barnehage: 3 min. gange
Ørejordet barnehage: 18 min. gange eller 5 min. kjøring
Øreåsen skole (1-7.trinn): 4 min. gange

Ekholt skole (1-7.trinn): 4 min. kjøring
Buen barne- og ungdomsskole (1-10.trinn): 7 min. gange
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 5 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 11 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 13.10.1977. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert: 20.08.1977. Det er enkelte endringer mot dagens bruk og byggetegninger. Underetasjen er bad slått sammen til ett stort. Bod er slått sammen til fordel for større bod. 1. etasje: Tettet ene veggen og kun 1 dør inn til soverom. I følge eier er terrasse på bakside ansøkt og godkjent.
Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Adkomst via kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp der vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

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: 986 m2. Arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende. Områdenavn: S og B.
Delareal: 929 m2. Arealbruk: Friområde, Nåværende. Områdenavn F.
Delareal: 77 144 m2.Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 5 m2. Arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende. Områdenavn: B.

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: 218 m2. Formål: Høyspenningsanlegg.
Delareal: 2 542 m2. Formål: Boliger. Feltnavn: FELT X.
Delareal: 945 m2. Formål: Kjørevei.
Delareal: 218 m2. Formål: Blokkbebyggelse. Feltnavn: FELT VIII.

Id: M22. Navn: Øreåsen sentrale del. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 08.04.1974.
Delareal:4 907 m2. Formål: Parkeringsplass. Feltnavn: G II.
Delareal: 4 919 m2. Formål: Offentlig bebyggelse. Feltnavn: A.
Delareal: 14 770 m2. Formål: Offentlig friområde.
Delareal: 4 684 m2. Formål: Kjørevei. Feltnavn: Ta.
Delareal: 30 894 m2. Formål: Boliger. Feltnavn. B II.
Delareal: 10 367 m2. Formål: Boliger. Feltnavn: B IV.

Id: M60. Navn: Årvold Næringsområde. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 16.06.1987.
Delareal: 33 m2. Formål: Gang-/sykkelvei.
Delareal: 105 m2. Formål: Offentlig friområde.
Delareal: 30 m2. Formål: Høyspenningsanlegg.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/197/171:
06.06.2017 - Dokumentnr: 591915 - Erklæring/avtale
Punkt 3 og 12 i fremfestekontrakt tinglyst 05.01.1978 med doknr. 115 skal bestå
Overført fra: Knr:3103 Gnr:197 Bnr:171 F
Meglers forklaring: Tidligere festekontrakt fra 1978 med dagboknr. 115 slettet. Festekontrakt punk 3 skal gjelde forbud mot sjenerende virksomhet skal bestå. Punk 12 gjelder fremdeles ved vedlikehold av vann, kloakkledninger og jordkabler. Etter eventuell graving skal det være lik tidligere stand, graving utenfor tomteselskapets regning kan fester kreve mulig erstatning og eventuell skade om det ikke blir satt i sin tidligere stand.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

- Panelovner medfølger ikke.

Overtagelse

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik

mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke 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 overtakelsen.

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.
Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.
Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven. Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at

handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få
• Enkel søknad - og etableringsprosess
• Svar på dagen
• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser
Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3 900,- per stk. (privatvisninger inkl. - 2. og 3. fellesvisning inkludert.)

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 995,-

Samlet skal selger betale ca. kr. 141 185,- 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 27. juni 2025

Megler

Tarjei Innleggen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41696768

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Riskestien 52

Riskestien 52

Nabolaget Øreåsen - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Øreåsen skole (1-7 kl.)	305 elever, 21 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Buen barne- og ungdomsskole (1...	96 elever, 8 klasser	12 min 🚶 1 km
Ekholt skole (1-7 kl.)	294 elever, 14 klasser	6 min 🚗 2.1 km
Melløs skole (1-7 kl.)	346 elever, 23 klasser	8 min 🚗 2.7 km
Malakoff videregående skole	1000 elever, 46 klasser	9 min 🚗 3.2 km
Kirkeparken videregående skole	710 elever, 28 klasser	12 min 🚗 4.2 km

Offentlig transport

Øreåsen	Linje 21, 24	4 min 🚶 0.3 km
Moss stasjon	Linje RE20, RX20, R21, R23x	10 min 🚗 3.6 km
Oslo Gardermoen		1 t 16 min 🚗

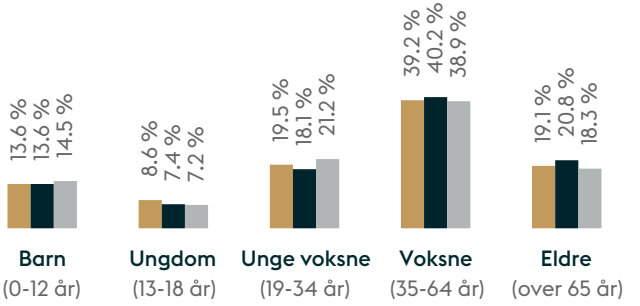
Barnehager

Solliskogen barnehage (0-5 år)	47 barn	3 min 🚶 0.2 km
Gaupefaret barnehage (1-5 år)	92 barn	6 min 🚶 0.5 km
Ørejordet barnehage (1-5 år)	113 barn	19 min 🚶 1.4 km

Dagligvare

Meny Høyden	11 min 🚶
Kiwi Høyden	13 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øreåsen	1 646	792
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Solli skole - Ballbinge	4 min
Øreåshallen	5 min
Korpus Trening og Spa	15 min
Spenst Moss	11 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Rekkehus
Riskestien 52, 1529 MOSS
MOSS kommune
gnr. 197, bnr. 171
Andelsnummer 82

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 20.06.2025 **Rapportdato:** 24.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3980 **Referansenummer:** TP1392

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Riskestien 52, 1529 MOSS
Gnr 197 - Bnr 171
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Riskestien 52, 1529 MOSS
Gnr 197 - Bnr 171
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Riskestien 52, 1529 MOSS
Gnr 197 - Bnr 171
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus organisert i borettslag, opprinnelig oppført i 1978.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Andelen disponerer to uvendige boder på hhv. 2 og 5 kvm.

Standarden er normal.

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

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

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Rekkehus - Byggeår: 1978

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av fliser, parkett, teppe og laminat.
Veggoverflater av malt tapet, malt mdf panel, malt panel og fliser.
I tak er det slettmalte flater, takessplater og malt panel.
Åpen trapp i malt tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Varmekabler på bad/vaskerom.
Peisovn i stue.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra 2006 i følge tidligere prospekt. Rommet har benkeplate med fliser og frittstående servant, veggfestet toalett, dusjnisje, boblebad og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, malt kobber, flexislange og pex (rør-i-rør).
Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom og kjøkken.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2005.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

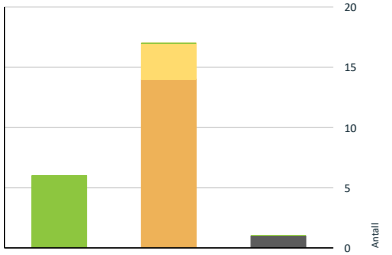
Det er gjort enkelte endringer fra dagens bruk og byggetegninger. I følge eier er terrasse på bakside ansøkt og godkjent. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Riskestien 52, 1529 MOSS
Gnr 197 - Bnr 171
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Sammendrag av boligens tilstand

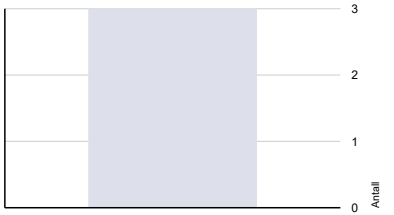
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Riskestien 52, 1529 MOSS
Gnr 197 - Bnr 171
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2006.



TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra 2024.
Terrassedør i tre med glassfelt med isolerglass fra 2006.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti på 24 kvm.

Fra stue er det adkomst til stor terrasse på ulike nivåer på til sammen 57 kvm. Deler av terrassen er overbygget. Nåværende eier har bygget utekjøkken og utvidet terrassen, søkt og godkjent i styret.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



TG 2 Andre utvendige forhold

Skadedyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Tidligere eier hadde skjeggkre da hun flyttet inn. Fikk limfeller av styret og ikke hatt problem med det siden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilsanden må overvåkes. Hvis problemet utvikler seg må ytterligere tiltak utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

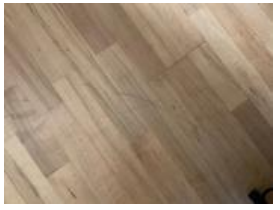
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad. Gjelder hovedsakelig parkett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Parketten kan med fordel slipes og lakkeres.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.
Etasjeskillere i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

Det observeres stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.



TG 2 Radon

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det må foretas lokal utbedring.

Det noteres at piperehabilitering er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.

Riskestien 52, 1529 MOSS
Gnr 197 - Bnr 171
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Åpen trapp i malt tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Forskriften om krav til håndløper på begge sider i et trappeløp kom i 1967.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra 2006 i følge tidligere prospekt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Ufagmessige fuger stedvis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lite hensiktsmessig med lokale tiltak nå da rommet uansett har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 70 mm fra topp membran til topp av slukrist.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

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

Sluk er plassert feil i forhold til dagens forskrifter og anbefalinger.

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.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Ved renovering må man påse at sluk blir montert opp mot dagens forskrift.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har benkeplate med fliser og frittstående servant, veggfestet toalett, dusjnisje, boblebad og opplegg for vaskemaskin.

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

Boblefunksjon på boblebad fungerer ikke.

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

Det er ukjent om det lar seg gjøre å reparere boblefunksjon på boblebad.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



Riskestien 52, 1529 MOSS
Gnr 197 - Bnr 171
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator har høy alder og noe dårlig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør skiftes opp mot tilstand og alder.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, malt kobber, flexislange og pex (rør-i-rør).

Blanding av nyere og eldre vannrør.

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

Gjelder kun de eldste rør.

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





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

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

Gjelder kun de eldste rør.

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

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer og klaffeventiler i yttervegger.
Mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2005.
Montert i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.
Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet egen koblingsboks.
Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

I følge tidligere salgsprospekt ble det innmat i sikringsskap skiftet i 2010 og det ble montert ny strømmåler i 2018.

Inntak og sikringsskap

1. 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 Eiere opplyser at utelys nede ikke fungerer. Nåværende eiere har bodd i boligen i 6 år og el-installasjoner er utført før de kjøpte boligen. Det anbefales derfor en el-kontroll på et generelt grunnlag.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el -kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

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



TG 1 Brannteknisk forhold

Riskestien 52, 1529 MOSS
Gnr 197 - Bnr 171
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

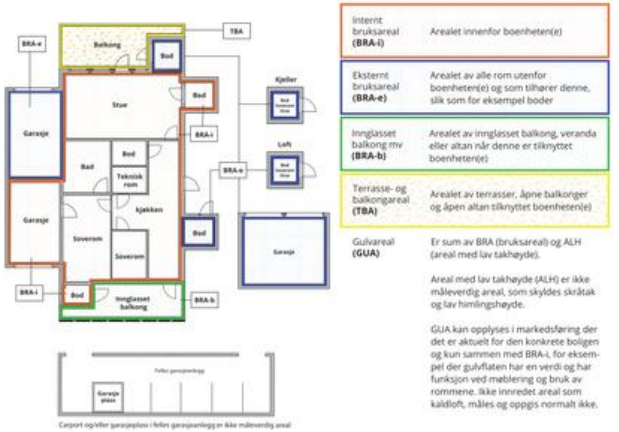
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Riskestien 52, 1529 MOSS
Gnr 197 - Bnr 171
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	57			57	24
1. etasje	56			56	57
Utvendig bod 1		5		5	
Utvendig bod 2		2		2	
SUM	**113**	**7**			**81**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Trapperom, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Bod		
1. etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Toalettrom		
Utvendig bod 1		Bod	
Utvendig bod 2		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort enkelte endringer fra dagens bruk og byggetegninger. I følge eier er terrasse på bakside ansøkt og godkjent. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nylig skiftet ytterdør.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	104	9

Kommentar

Rekkehus

P-rom i underetasje - 48 kvm
P-rom i 1. etasje - 56 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Linn Fjeld	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	197	171		0	79065.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Riskestien 52

Hjemmelshaver
Solliskogen Borettslag A/l

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948588846			Linn Veronica Simensen Fjeld, Thomas Larsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
82

Kommentar
Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig beliggende i et meget barnevennlig og attraktivt område på Øreåsen i Moss kommune. Kort vei til barnehager, skoler og idrettsanlegg. Gangavstand til Rygge storsenter og City Syd med alle fasiliteter, og bussholdeplass med hyppige avganger til Moss sentrum og Flybusekspressen. Vansjø med båthavn og fine turmuligheter i umiddelbar nærhet. Kun 35 minutter med tog til Oslo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Pene fellesområder opparbeidet med gress, busker, beplantning m.m. Asfalterte gang- og stikkveier til og mellom boenheter. Felles avfallsstasjon. Sittegrupper samt lekeplass med lekeapparater og husker. Meget pene utearealer med terrasser på begge sider av boligen. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Bygningen er antatt fundamentert på faste, stabile og komprimerte masser. Støpt plate på mark. Grunnmur i mur/betong. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med takshingel. Heldekkende beslag rundt pipe samt luftehatter. Det er montert stigetrinn. Takrenner og nedløp av stål/metall. Det er montert beslag over vindskier. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Riskestien 52, 1529 MOSS
Gnr 197 - Bnr 171
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.06.2025		Fremvist		Nei
Energirapport	16.06.2025		Innhentet		Nei
Plantegninger	16.06.2025		Innhentet		Nei
Forretningsførerinfo	19.06.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	19.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Riskestien 52, 1529 MOSS
Gnr 197 - Bnr 171
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

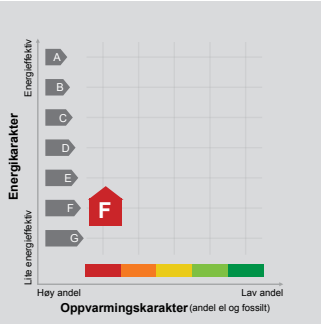
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TP1392

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Riskestien 52
Postnummer	1529
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	171
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19433927
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-138556
Dato	23.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Isolering av gulv mot grunn

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fjeld, Linn Veronica Simensen	9578-5997-4-907965	2025-06-17 17:25:32
Larsen, Thomas	9578-5998-4-3053364	2025-06-17 17:29:09

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. jun. 2025

Oppdragsnummer
41-0186/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Riskestien 52, 1529 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Linn Fjeld, Thomas Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mai 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: 948588846
Forsikret i: Gjensidige forsikring ASA

Utført arbeid

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

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

Arbeid som er utført: Fjernet trær og fjell på bakside for å bygge stor veranda. Bygget ny levegg foran på veranda inn mot nabo.

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: Oppgradering av sikringsskap til nye automatsikringer av YIT i 2010. ELTEL byttet måler i 2018 i følge tidligere eier.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Klargjort for ladestasjon i felles garasje og felles parkeringsplass av Bravida Norge AS.

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.?
Nei

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Dyser i boblebadet virker ikke så man får ikke bobler. Men alt annet virker som det skal.

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: 2 terrassebord i platting foran har blitt ødelagt.

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: Tidligere eier hadde skjeggkre her da hun flyttet inn. Fikk limfeller av styret og ikke hatt problem med det siden. Vi så noen da vi tok over, men ikke hatt noen de siste årene så vi har ikke hatt behov for behandling eller limfeller.

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

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

Ja

Beskriv: Boblebad er ikke tilkoblet strøm, så boblefunksjon fungerer ikke.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det skal settes i gang vedlikehold i borettslaget frem i tid. Tak og kledning på rekkehusene og fasade på blokker skal fornyes. Pris og tidspunkt på dette arbeidet er ikke fastsatt ennå.

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: 41-0186/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Larsen, Thomas	**2025-06-17**	**Fjeld, Linn Veronica Simensen**	**2025-06-17**

Identifikasjon

bankID Larsen, Thomas

Identifikasjon

bankID Fjeld, Linn Veronica Simensen

Signicat

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

Vedtekter

for Solliskogen Borettslag org nr 948 588 846.

tilknyttet
Vansjø Boligbyggelag
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.5.1977,sist endret
9.mai 2016 og 05.11.2020 av VBBL (kommune navn)18.04.23(Parkering, pkt 21),
09.04.24 (Parkering, pkt 5-4 (15))

1. Innledende bestemmelser

1-1.1 Formål

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

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 medlemmer i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget.
Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Andre enn ektefeller eller personer som i minst 2 år har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn arv.
Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andelen, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret utpeker.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes 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) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget.
I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

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 kunngjøres i: en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett 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.

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:
(2-1) 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.
(2-2) Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
(2-3) Andelseieren er en juridisk person.
(2-4) Andelseieren som skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
(2-5) Er et medlem av brukerhusstanden andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
(2-6) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(3) Har ikke laget sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad har ankommet laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(5) 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 alle innvendige flater.
Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Andelseier skal påse at stoppekran for utevann stenges og tømmes for vann på høsten før frost, ved skade/ brudd skal rør/ kran ute/ inne skiftes av andelseier.
Alle brudd på rør i boligen/ leiligheten grunnet frost er andelseiers ansvar.

(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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer samt lås deler i ytterdøren.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier skal påse at takrenner holdes rene for løv, barnåler og lignende for å unngå at nedløps rør tettes.

(5) Dersom drenering ved nedløps rør tettes skal andelseier grave opp og fjerne mindre rusk og rask slik at dreneringen igjen fungerer som den skal.

(6) Andelseiere i skal holde renner, sluk og nedløp på terrasser fri for rusk og rask slik at disse ikke tettes.

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

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

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

(10) Den enkelte andelseieren står ansvarlig for skader som han/ hun eller hans/ hennes husstand, gjester eller fremleietaker måtte påføre boligen/ leiligheten eller borettslagets eiendeler for øvrig.
Skader skal meldes skriftlig til styret innen 2 – to dager etter at skaden har oppstått.

(11) 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.

(12) Andelseier skal utføre nødvendige utvendige malingsarbeider på andelen.
(12-1) Malingen skal utføres etter de retningslinjer som gis av styret.
(12-2) Borettslaget stiller maling, stiger og nødvendige koster til disposisjon.
(12-3) Andelseier er forsikret ved bruk av stige under malingsarbeidene i laget.
(12-4) Ordinær frist for utførelse av maling er 3 mnd dersom ikke annet er varslet.
(12-5) Styret kan gi utsettelse fra denne tidsfristen ved saklig grunnlag som f.eks.: dårlig vær, sykdom, ferie eller arbeid i utlandet, men da skal styret varsles senest 1 uke før fristens utløp.

(13) Ved å unnlate å utføre sin plikt gis det en advarsel med en ny frist på 14 dager og man mottar samtidig et varsel at jobben deretter kan settes bort til et eksternt firma for andelseiers regning.
(13-1) Beløpet belastes over husleien, flytter andelseier før beløpet er innbetalt forfaller summen i sin helhet.
(13-2) Styret innhenter et eksternt firma for jobben.

(14) Andelseier skal sørge for at det utføres nødvendig rengjøring ved behov av ytterdør og kledning.
Dersom skader oppstår på grunn av tydelig misslighold eller hærverk vil andelseier være erstatningspliktig ovenfor laget for de skader som skulle oppstå.

(15) Andelseier er ansvarlig for utskifting av glass i dør og vinduer ved sprekkdannelse eller at glasset skulle bli knust ved et uhell.
Utskifting av punktert vindu, dekkes av borettslaget.

(16) Busker, trær eller blomster skal ikke plantes slik at de kan forvolde skade på bygningsmasse.
Busker, hekker, gjerder og andre tiltak oppsatt av andelseier ut mot det interne veinettet, skal være minst 60cm fra asfalt kant.
Skader på kjøretøy eller annet som er forårsaket av manglende beskjæring skal dekkes av den enkelte andelseier.
(16-1) Dersom det gis pålegg fra styret eller kommunen skal andelseier sørge for at overnevnte tiltak flyttes eller fjernes for andelseiers regning.
(16-2)Dersom andelseier ikke utfører gitte pålegg innen den gitte fristen på minimum 14 dager kan utførelsen av dette arbeidet settes bort for andelseiers regning.

(17) Vedlikehold av levegg, tak over inngangsdør samt eventuelle gjerder skal den enkelte andelseier utføre slik at de til enhver tid tilfredsstiller gjeldende krav til sikkerhet.

(18) Dersom vedlikeholdet ikke blir utført etter denne vedlikeholdsplikten, eller er mangelfull kan borettslaget etter et skriftlig varsel med minimum 14 dager frist fjerne eller utbedre nevnte tiltak for andelseiers regning.

(19) Skader som skulle oppstå inne i en leilighet på grunn av manglende vedlikehold eller feil utført arbeid av en andelseier som dekkes av borettslagets forsikring så skal andelseier betale egenandelen.

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 følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Brannvern i borettslaget

(1) Styret vil innenfor gitte tider i forskriftene kalle inn til kontroll/ service av pulverapparatene.
Kontrollen er lovpålagt og skal utføres innen de frister fastsatt av det offentlige.
Ved å møte opp til den innkalte kontroll/ service så vil utførelsen av denne være gratis for den enkelte andelseier.
Tidsrommet når kontrollen vil finne sted skal varsles på forhånd med minst 14 dager.
Dersom andelseier ikke møter opp til den innkalte kontroll/ service er den enkelte andelseier selv ansvarlig for å få denne kontrollen utført.
Alle kostnader rundt denne ekstra kontrollen/ servicen må da andelseier selv dekke.
Dokumentasjon for utført kontroll skal fremlegges styret for registrering innen 3 mnd etter innkalt kontroll.
Dersom en andelseier unnlater og møte eller selv å utføre denne lovpålagte kontroll/ service på apparatet innen gitte frister i vedtektene vil borettslaget gå til innkjøp av et nytt apparat.
Omkostninger rundt kjøp og levering av et nytt apparat vil bli fakturert den enkelte andelseier over husleien.

(2) Borettslaget er ansvarlig for 1 stk røykvarsler i hver leilighet og vil således utlevere et nytt batteri til denne 1 gang pr år som andelseier skal skifte.
Hvis nødvendig med batteribytte ut over dette skal andelseier straks ta kontakt med styret for utlevering av et ekstra batteri.
Borettslaget vil skifte gjeldende røykvarsler etter gitte tider i henhold til gjeldende sikkerhets forskrifter.

(3) Andelseiers plikt er å utføre en kontroll av røykvarsler minst 2 ganger pr år, denne kontrollen skal utføres på en måte slik at man utløser røykvarsleren:
Trykk og hold knappen til alarmen utløses eller man kan slukke et stearinlys, for deretter blåse røyken mot røykvarsleren så den utløses.
Denne kontrollen bør gjøres i felleskap med naboene i rekkehuset.

(4) Dersom andelseier har brannslange har andelseier en plikt i å teste denne i henhold til gjeldende brannforskrifter som er følgende:
(4-1) Slangen skal alltid være tilkoblet kran.
(4-2) Slangen skal testes minst 1 gang per år.
(4-3) Testen gjøres på følgende måte:
Slangen dras helt ut, sjekk at ventilen/ dysen er stengt så setter man på vannet, sjekk at slangen ikke lekker.
Prøv deretter å åpne og lukke ventilen/ dysen så man ser at alt fungerer.
Feil eller mangler på slangen skal rapporteres til styret snarest.

(5) Brannstiger skal henge låst på merkede stativer.
Det er ikke tillatt å bruke disse til maling eller annet privat arbeid.

(6) Andelseier skal selv kartlegge sin egen rømningsvei/ er og utføre en rømning minst 1 gang pr år, tenk sikkerhet ved rømning.
Andelseier skal sørge for at alle i husstanden er informert om rømningsveier og eventuell møteplass ved rømning.

(7) I blokkene er det forbudt å hensette sykler, sparkstøttinger, kjelker, ski, fottøy etc. i trappeoppgangene.

Barnevogner kan plasseres under trappen i første etasje, resten av gangen skal være fri for hinder slik at brann og ambulansepersonell kan komme uhindret frem.
Gjenstander som står ulovlig plassert blir fjernet/ kastet uten forvarsel.

(8) All bruk av grill med åpen flamme er forbudt på terrasser/ verandaer i blokkene.
Kun tillatt er bruk av elektrisk/gass grill med lokk over.
For øvrig bør den enkelte andelseieren vise hensyn til de øvrige beboere ved bruk av elektrisk/ gass grill.

(9) Det skal til en hver tid henge nødvendig informasjon angående rømning eller varsling ved brann i alle blokkoppganger.

5-4 Parkering

(1) Alle motorkjøretøyer skal parkeres enten på tildelt plass i garasjeanlegget eller på en av lagets to parkeringsplasser.

(2) Alle kjøretøy tilhørende andelseiere skal ha gyldig oblat påklistret kjøretøyet som skal monteres nederst til venstre på innsiden av frontruten.
Blå oblat for garasjeplass og rød for parkering ute.
Kjøretøy som har blå oblat kan stå parkert ute i en kortere tid på dagen dog ikke over 3 timer og kun dersom det ikke er til hinder for andre men ikke mellom kl 1600 og 0700.

(3) Gjester må ha et godkjent og utfylt gjestebevis i frontvinduet.
Ekstra gjestebevis fås av styret.
Kopiering av gjestebeviset er forbudt.

(4) Borettslagets parkeringsplasser er privat eiendom reservert for parkering av kjøretøyer tilhørende andelseieren i A/L Solliskogen borettslag eller deres gjester.
Parkering utenom oppmerket område kan medføre kontrollavgift eller borttauing uten nærmere varsel.

(5) Bruk av parkeringsplassene til andre kjøretøy enn personbiler, varebiler eller motorsykler er ikke tillatt uten styrets samtykke.
Dette gjelder også tilhengere, båter, campingvogn, bobil og lignende.

(6) Det er forbudt å låne/ leie ut tildelt garasjeplass til andre andelseiere utenom egen husstand da garasjeplassen er lagets eiendom.

(7) Parkering/ hensetting av uregistrerte kjøretøy på lagets parkeringsplasser og i garasjeanlegget er ikke tillatt og vil medføre øyeblikkelig borttauing for eiers regning og risiko.
Det kan søkes om unntak, dog maks 14 – fjorten dager.

(8) Enhver som er tildelt plass i garasjeanlegget plikter å holde den tildelte garasjeplassen ryddig.

(9) Av brannstekniske hensyn er det ikke tillatt å oppbevare eller lagre lett antennelige væsker som bensin, olje og lignende, lett antennelige gjenstander/ materialer eller motorer, motordeler el i garasjeanlegget.
Dog kan det lagres ett sett (4 stk) vinterdekk eller sommerdekk.
I perioden oktober – mai kan man også lagre sykler, motorsykkel eller moped på tildelt garasjeplass dersom plassen tillater det.

(10) Vedlikehold/ reparasjon av kjøretøyer inne i garasjeanlegget er ikke tillatt.

(11) Ved misslighold av bestemmelsene kan tillatelse for parkering i garasjeanlegget inndras.

(12) Borettslagets område er planlagt som et bilfritt område.
Veiene innenfor bo området er derfor anlagt som smale, kjørbare gangveier og ikke beregnet for motorisert trafikk.
Parkering og kjøring med motorkjøretøyer i/på borettslagets interne veinett er derfor generelt forbudt.
Som motorkjøretøyer regnes i denne forbindelse alle typer kjøretøy unntatt motorsykler og mopeder.
Ved rekkehusene skal eventuelle motorsykler og mopeder parkeres inne på den enkeltes sær bruksområde.
For beboere i blokkene skal kun anvist plass benyttes.

Besøkende på motorsykkel eller moped skal parkere slik at de ikke hindrer andre kjøretøy i å komme frem.

(13) Dersom andelseierne ikke følger borettslagets vedtekter for parkering i/på veinettet kan styret innhente hjelp fra et eksternt selskap for og ivareta borettslagets regler.

(14) Kjøreforbudet gjelder ikke utrykningskjøretøyer, kommunale kjøretøy i tjeneste, flyttebiler, møbeltransport, nødvendig drosjetransport, utlevering av aviser, post med kjøretøy eller firmabiler som er på jobb for borettslaget

(15) Parkeringsforbudet gjelder heller ikke nødvendig på- og avlesning, maks 10 min, dog skal ikke slik kjøring finne sted mellom kl23.00 – 06.00.
Fordi veiene i bo området er så smale, jfr. § 5-2 (9), fører parkering i bo området fort til blokkering av veiene.
Dette kan hindre utrykningskjøretøyer og brøytekjøretøyer i å komme frem.
NB! All parkering på grønt arealet vil kunne medføre bort tauing uten nærmere varsel!

(16) All motorisert trafikk innen bo området skal skje med lav hastighet (Max 20) og med stor aktsomhet, motoriserte kjøretøy har vikeplikt!

(17) Alle oppsatte trafikkskilter og anvisninger skal følges.

(18) Vask/ støvsuging av bil skal kun skje på oppmerket vaskeplass, og ikke inne på Borettslagets veinett.

(19) Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre kontrollavgift og/eller borttauing uten varsel for eiers/førers regning og risiko.
Parkeringsbestemmelsene håndheves i henhold til privatrettslige regler.

(20) All parkering på parkeringsplasser / garasjeanlegg skjer på eget ansvar.
Skulle det oppstå skader mellom kjøretøy tilhørende andelseiere eller andre er en privat sak mellom disse og ikke borettslaget.

(21) Styret kan varsle med 3 dagers varsel om fjerning av kjøretøy fra parkeringsplass grunnet nødvendig brøyting.
Er ikke kjøretøyet fjernet innen gitt frist vil dette bli fjernet for eiers regning og risiko.

5-5 Kabel-Tv

(1) Feil ved antenneanlegget skal meldes til RAAL's service partner.

(2) Kostnader for Kabel TV skal belastes den enkelte andelseier og ikke via fordelings-nøkkelen i felleskosntadene.

(3) Før det reklameres på antenneanlegget må andelseier/ leieboer forsikre seg om at radio- og/ eller TV-mottaker er i orden og at feilen derfor må skyldes andre forhold.

(4) For tilkopling av radio- og TV- apparater til antennekontrakt skal det bare benyttes originale tilkoplingskabler.

(5) Omkostninger som skyldes unødige eller uberettigede klager på fellesanlegget skal betales av andelseier/ leieboeren.

(6) Oppsetting av private radio/ eller TV-antenner er forbudt uten skriftlig tillatelse fra styret.

(7) Dersom godkjenning fra styret foreligger skal antennen monteres i henhold til fastsatte vilkår i § 15-8.

5-6 Ro og orden

(1) Om natten – regnet mellom klokken 2300 og klokken 0600 - skal det være mest mulig ro i boligene og innen området.
Stereoanlegg og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet.

(2) Ved feiring av f. eks: bursdager og selskaper som antas vil gå ut over denne tiden skal naboer varsles i god tid (minst 1 uke)

(3) Nabovarsel er ingen fribillett til støy/ fest, naboer skal fremdeles respekteres ved tilsnakk!

Nabovarsel skal være skriftlig.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

(2) Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve pålegg om salg av andelen.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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 pantesikkerhet

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.
Vara medlemmer velges for ett år.
(3) Styremedlem og vara medlem kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen.

(5) Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(6) Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

(2) Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller gjennom vedtektene er lagt til andre organer.

(3) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.

(4) Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(5) Styret skal føre protokoll over alle sakene som kommer til behandling.

(6) Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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:
(2-1) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
(2-2) Øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
(2-3) Salg eller kjøp av fast eiendom,
(2-4) Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
(2-5) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
(2-6) 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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

(1) 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.
Det skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
Det skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(4) 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.

(5) Saker som en andelseier fremmer til behandling på en ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om dette etter vedtektenes punkt 9-3 (1).
Saker andelseieren ønsker til behandling av generalforsamlingen skal fremmes innen gitte tidsrom fra styret.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Godtgjøring til styret indeksreguleres etter vedtak i generalforsamlingen 31.5.2011
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

(1) 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 personlige forhold.
Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

(1) 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. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 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

11-2 Forholdet til borettslovene

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

12-1 Endringer

(1) Bygningstekniske forandringer i eller av boligen/ leiligheten skal ikke gjøres uten at skriftlig søknad er behandlet og besvart av styret.
Alle søknader til styret skal skrives på godkjent søknadsskjema.
Søknader uten dette skjema forkastes uten nærmere varsel.

(2) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke.
Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig.

(3) Innvendige endringer som er godkjent og innbefatter en endring på den bærende konstruksjonen skal dokumenteres skriftlig av en fagmann og all relevant original dokumentasjon skal overleveres til styret da dette er borettslagets eiendom.
Original dokumenter når det gjelder godkjenning fra de kommunale myndigheter skal også overleveres styret da dette er borettslagets eiendom.
Andelseier kan få kopi hvis dette ønskes.

(4) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr. punkt 10-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt.
Se oversikt over godkjente tiltak under § 15.

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

12-2 Vilkår

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

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

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

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

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

(6) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

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

(11) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår se under § 15.

12-3 Gjennomførte forandringer

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

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

12-4 Eventuelle sær reguleringer:

(1) I tilfeller hvor generalforsamlingen har gitt en generell tillatelse og hvor generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne innenfor visse rammer.

(2) I mindre tiltak som gjelder mange kan man henvise til § 15-1.

13. UTEAREAL

13-1 Fellesareal

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

13-2 Midlertidig enerett

(1) Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal som i dag nyttes som boligens eksklusive hageareal, gjelder for det området som er avmerket på original kartet over området.

13-3 Rett til bruk

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

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

(3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr. § 12.

(4) Regler for beplanting m.v. er fastsatt i borettslagets husordensregler.

13-4 Borettslaget og andre andelseieres rett til bruk

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

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

14. SÆRSKILTE REGLER

14-1 Overvåking

(1) Kameraovervåking i garasjeanlegget.

(2) Dataene skal ikke lagres lenger en det som eventuelt oppgis som lovlig i gjeldende lovtekst.

(3) Det forutsetter også at alle nødvendige tillatelser innhentes fra Datatilsynet.

15. GODKJENTE TILTAK

15-1 Godkjente tiltak uten søknad til styret

(1) Generalforsamling har gitt sitt samtykke til at en andelseier kan utføre følgende tiltak uten søknad til styret.

(2) Det forutsettes at arbeidet utføres forskriftsmessig etter gjeldende forskrifter.

Godkjente tiltak

(1-1) Montere ekstra strømkontakt ute.
(1-2) Bytte ut eller montere flere utelamper på vegg eller frittstående.
(1-3) Montere ny eller bytte ute kran.
(1-4) Montere en ekstra lufteventil på soverom eller stue.
Toppen av ventilen skal ligge på samme høyde som toppen av vinduet.
(1-5) Utvendige persienner på rekkehusene.
(1-6) Markise på rekkehus.
(1-7) Markise på verandaen i blokkene.

15-2 Godkjente tiltak med søknad til styret

(1) Generalforsamling har gitt sitt samtykke til at borettslagets styre kan godkjenne følgende tiltak med de vilkår som er fastsatt i vedtektene.

(2) Det tas forbehold om at denne liste kan være mangelfull.
Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.

(3) Brudd på vilkårene er å anses som et brudd på lagets vedtekter og er således et mislighold hvor midlertidig innvilget tillatelse kan bli trukket tilbake.

(4) Saker med fastsatte vilkår av generalforsamlingen kan det også søkes elektronisk på hjemmesiden.

15-3 Varmepumpe

Vilkår

(1) Varmepumpe skal være av typen INVERTER, og være tilpasset norsk klima.

(2) Varmepumpen skal være merket med CE.

(3) Maks støygrense på varmepumpen er 66 dBA.

(4) Skal monteres etter gjeldende forskrifter.

(5) Godkjenning skal innhentes før varmepumpen monteres.

(6) Før montering utføres skal styret kontaktes for å anvise plassering eller godkjenning av andelseiers ønske om plassering.

15-4 Le vegg/ hekk.

Vilkår

(1) Høyde på le vegger, hekker og lignende skal ikke overskride 2 meter på laveste side.

(2) Den som planter hekk eller monterer le veggen har vedlikeholdsansvaret om ikke annet er fastsatt mellom de respektive andelseierne.

(3) Dersom Le vegg må monteres fast mot yttervegg skal dette gjøres forskriftsmessig slik at monteringen ikke åpner for skader på bygningsmassen.

(4) Dersom det ikke kan fastsettes hvem som utførte tiltaket skal ansvaret fordeles på begge andelseiere.

15-5 Terrasse/ platting.

(1) Søknad om ny terrasse/ platting kan ikke gjøres elektronisk, det skal fremlegges en skriftlig søknad til styret og med vedlagt målsatt plan tegning.

(2) Det kan ikke søkes elektronisk dersom størrelsen går ut over bredden eller lengden av eksisterende gammel terrasse/ platting.

Vilkår

(1) Terrasse/ platting skal monteres slik at de ikke dekker kledning på leiligheten, kledning skal være tilgjengelig for nødvendig vedlikehold.

(2) Andelseier skal sørge for tilgang dersom borettslaget må utføre nødvendig grave arbeid eller lignende rundt leiligheten.

(3) På oppsatt terrasse/ platting skal andelseier sørge for at nødvendig vedlikehold blir rutinemessig utført.

(4) Selv om terrasse/ platting er feilmonterte av tidligere eier så er det alltid den nåværende andelseiers ansvar å sørge for fri adkomst til kledning.

(5) Alle kostnader rundt nødvendig fjerning og gjenoppsetting av terrasse/ platting ved nødvendig vedlikehold av bygningsmassen skal dekkes av andelseier i sin helhet.

(6) Dersom høyden fra gulvet til bakkenivået overskrider 50cm er den også regulert av kommunale bestemmelser for høyde på rekkverk.
Andelseier skal innhente eventuelle nødvendige tillatelser/ retningslinjer fra det offentlige og følge disse.

15-6 Tilbygg/ boder.

Vilkår

(1) Før oppsetting av tilbygg/ bod lik eksisterende tilbygg/ bod i borettslaget skal det søkes om en fullmakt.

(2) Det skal foreligge en godkjent teknisk tegning som vedlegg til søknadsskjema før saken fremlegges styret for behandling.

(3) På oppsatt tilbygg/ bod skal andelseier utføre nødvendig vedlikehold ved behov eller det gis pålegg fra styret.

15-7 Trampoline

Vilkår

(1) Trampolinen skal monteres i henhold til bruksanvisningen.

(2) Sjekk og test trampolinen etter montering.
Sørg for at stropper, fester og kantpute er forsvarlig montert.

(3) Ha god plass over og rundt trampolinen og sørg for å plassere den på et plant underlag, helst med noe støtdempende effekt.

(4) Fest trampolinen til underlaget hvis det er fare for at vinden kan ta tak i den.

(5) Skader som skulle oppstå på grunn av feil ved montering eller mangelfull festing til bakken av trampolinen er andelseiers ansvar.

(6) Voksne bør vurdere ferdighet og følge med når barn hopper.

(7) Andelseier bør lage klare regler for antall barn samtidig på trampolinen.
Det ideelle er kun én.
Vær oppmerksom på at faren for skader øker med økende antall personer på trampolinen samtidig og særlig ved ulik vekt mellom deltagerne.

(8) For å forhindre at barn bruker trampolinen når voksne ikke er tilstede, bør den dekkes til med en presenning når den ikke er i bruk.

(9) Andelseier er ansvarlig for ettersyn og vedlikehold av trampolinen.
Sjekk fjærer, kantpute etc. har noe røket eller blitt ødelagt skal dette utbedres før den tas i bruk igjen.

(10) Unngå å hoppe på trampolinen når den er våt.

(11) Vær oppmerksom på at salto på trampoline, kan medføre en stor risiko for alvorlige nakkeskader.

(12) Det er påbudt med sikkerhetsnett.

(13) Da det lett forekommer en del støy i forbindelse med bruk av trampolinen må man passe på at den ikke er til sjenanse for andre beboere, spesielt ved helligdager, dager som naboer har uteselskaper eller etter kl 20 på kvelden.

15-8 Parabol

Vilkår

(1) Det er kun tillatt å montere parabol der en andelseier innehar beboer/ er som ikke har etnisk norsk bakgrunn og ingen kanaler fra hjemlandet kan nås fra borettslagets kabelnett eller via Internet.

(2) Styret skal etter forvarsel gis adgang til andelen for å kontrollere at kanalkriteriet er oppfylt.

(3) I blokkleiligheter skal parabolen monteres på egen frittstående løs fot inne på terrassen dvs. på innsiden av blomsterkasse eller rekkverk.

(4) For rekkehus skal parabolen monteres på egen frittstående stolpe.
Det er ikke tillatt å feste stolpen eller parabolen til bygningsmassen.

(5) Parabolen skal monteres så nær gulv/ bakke som mulig.
Høyde fra gulv/ bakke til høyeste punkt på parabolen kan være maks 2 meter.
Dette gjelder både blokk og rekkehus.

(6) Hvis mulig skal parabolen males i husets farger.

(7) Alle kabelgjennomføringer skal gjøres forskriftsmessig slik at det ikke oppstår skade på vegg.

(8) Ved demontering av parabolen skal kabelgjennomføringer i yttervegg tettes etter forskriftene slik at fukt eller skadedyr ikke kan komme inn i veggen.

(9) Mangelfull eller feilaktig utføring av gjennomføringer i vegg som forårsaker materiell skade på bygningsmassen er andelseiers soleklare ansvar.

(10) Hvis parabolen er montert slik at den forhindrer adgang ved nødvendig vedlikehold av bygningsmassen skal andelseier sørge for å demontere parabolen etter gitt varsel.

(11) Skader som håndverker påfører utstyret fordi andelseier ikke har demontert/ fjernet utstyr etter gitt varsel tilfaller andelseier.

(12) Kostnader rundt demontering og gjenoppsetting skal belastes andelseier.

(13) Avgitt feilaktiv informasjon angående kanal behov vil være et misslighold på borettslagets vedtekter.

(14) Dersom 1 kanal fra aktuelt land blir tilgjengelig via kabelnett eller Internet bortfaller tillatelsen til å montere parabol med den konsekvens at parabolen skal fjernes.

(15) Ved brudd på overnevnte vilkår kan borettslaget etter gitt varsel med gitt tidsfrist demontere og fjerne parabolen.
Skader som skulle oppstå på utstyret under denne demonteringen tilfaller andelseier.

15-9 Dyrehold

Vilkår

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

(2) Kattehold, det er kun tillatt å holde innekatt.

(3) Søker skal sørge for at de nærmeste naboer er informert om ønsket om dyrehold før det formelt søkes om dyrehold.
Dersom en eller flere naboer bestrider andelseiers ønske om dyrehold skal tilbakemeldinger fra disse fremlegges sammen med søknaden skriftlig til styret.

(4) Det er båndtvang hele året innenfor borettslagets område for husdyr.
Husdyr skal derfor alltid føres i bånd av en ansvarlig person som til enhver tid har full kontroll over dyret.

(5) Husdyr skal ikke luftes nær lekeplass, sandkasser og lignende, men skal tas med til egnet luftested.

(6) Hage eller andre friområder i borettslaget skal ikke brukes som luftegård for at dyret skal gjøre sitt nødvendige ærend.

(7) Eier forplikter seg straks å fjerne ekskrementer som husdyret måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende inne i bo området.

(8) Husdyr skal ikke forlates alene i leiligheten/ boligen dersom den bjeffer eller uler eller er til annen sjenanse for naboene.
Den skal ikke være uten tilsyn over lengre tid som for et eksempel en helg

(9) Husdyreier skal være innforstått med at det er han/ hun som er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

(10) Husdyreier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg med mer.

(11) Husdyreier skal gjøre seg kjent med gjeldende politivedtekter angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for det å holde dyr.

(12) Anskaffelse av husdyr som ikke er tillatt holdt i Norge er å anses som et misslighold av borettslagets vedtekter..

(13) Husdyreier skal godta de endringer i vilkårene for om dyrehold som borettslaget måtte finne nødvendig å vedta.

(14) Tillatelsen for å holde husdyr gjelder kun nevnte husdyr i søknaden og kan ikke videreføres ved anskaffelse av et nytt husdyr.

(15) Har husdyret blitt anmeldt til politimyndighetene vil en slik anmeldelse føre til en midlertidig tilbaketrekking av tillatelsen for dyrehold og husdyret skal således fjernes fra borettslagets område.
I perioden frem til saken er ferdig behandlet av myndighetene har andelseier forbud mot ethvert husdyrhold.

Dersom andelseier blir dømt i saken vil tilbaketrekking av tillatelsen for dyrehold opprettholdes og motsatt ved frikjenning.

(16) Dersom katten skal luftes, anbefales det lufting av katten i sele.
Erfaring viser at kattunger som vennes til bandet tidlig ikke gjør noe av å bli ført i sele.
Det er ikke lov å la katten få gå fritt uten tilsyn ved lufting.

(17) Hun katt bør gis P-piller fra de er 6. mnd.
Han katt kan og bør kastreres så snart de er kjønnsmodne, noe man merker når katten begynner og "markere" d v s og "skvette" stramluktende urin.

(18) La katten øremerkes hos veterinær.
Alle øremerkede katter blir registrert hos Dyre Beskyttelsen.
På denne måten kan forvillede katter finne tilbake til eieren.

(19) Dersom man ikke kan ta katten med på ferie må man sørge for pass av katten eller levere den på dyrepensjonat.
Reis aldri fra katt uten å være trygg for at katten får skikkelig tilsyn.

(20) Glem ikke at katter ikke klarer seg hvis de er overlatt til seg selv.
Dersom man ikke kan ha katt lenger og ikke får den omplassert, er det bedre å få den avlivet hos veterinær enn å slippe den ut og overlate den til seg selv.

(21)Dersom husdyret luftes på balkong i blokk eller hage er andelseier ansvarlig for å sikre at husdyret ikke kommer seg ut og kan bli skadet eller til sjenanse for andre beboere.

15-10 Paviljong eller partytelt

Vilkår

(1)Paviljong / partytelt skal plasseres på fast underlag.

(2)Paviljong / partytelt skal monteres i henhold til bruksanvisningen.

(3)Paviljong / partytelt skal ikke være til sjenanse for andre andelseiere og godkjenning fra tilstøtende naboer skal vedlegges søknaden.

(4)Paviljong / partytelt skal sikres mor vær og vind..

(5)Skader som skulle oppstå på grunn av feil eller mangelfull festing av av paviljong / partytelt er andelseierens ansvar.

HUSORDENSREGLER

FOR

A/L SOLLISKOGEN BORETTSLAG

Fastsatt i styremøte

Revidert sist 31.5.2011

A. FELLES REGLER

1. GENERELLE BESTEMMELSER

1.01 Andelseiere plikter å rette seg etter disse husordensregler samt informere eventuelle leietakere ved fremleie, beboere i kommunale leiligheter og i leiligheter tilknyttet forsvaret om de plikter som er gitt for å opprettholde ro og orden for felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendom.
Juridiske personer er den ansvarlige ved alle overtredelser av husordensreglene.
Overtredelser av husordensreglene anses som mislighold av bruksretten og vil ved gjentatte overtredelser kunne føre til pålegg om flytting eller pålegg om salg.

1.02 Et rent og ryddig bo område er noe av grunnlaget for trivselen i borettslaget.
Alle andelseiere har derfor gjensidig interesse av å holde ro og orden i og omkring boligene/ leiligheten frem til nærmeste vei eller midtlinje mot nabo.
Dette innebærer et ansvar for og plikt til å holde egne hager/ plener, veikanter (busker og hekker skal være minst 60 cm fra asfaltkanten), hekker (høyde maks 2 meter på laveste side), fellesarealer/ plener og gjerder foran hager/ plener ryddige og fri for søppel.
Styret kan pålegge andelseieren og utbedre dette innen 3 – tre dager.
Etterkommer ikke andelseieren pålegget kan dette settes bort for andelseiers regning.

1.03 Foreldre plikter å føre tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført borettslagets eller andelseiers eiendeler og at barnas lek ikke forekommer på en slik måte eller på slike steder at fare for skade oppstår eller andelseiere sjeneres unødig.

1.04 Det er ikke tillatt at barn leker eller oppholder seg i garasjeanlegget.

1.05 Ballspill må bare finne sted på anvist plass dvs. på opparbeidet ballbinge ved Solli skole.

1.06 Andelseiere skal vise gjensidig hensynsfullhet ved lufting og tørking av tøy. Det er ikke tillatt å henge ut tøy til lufting eller tørk på søndager, helligdager, 1 og 17. mai, offentlig høytidsdager eller etter klokken 1300 dager foran søn. og helligdager.

1.07 Om natten – regnet mellom klokken 2300 og klokken 0600- skal det være mest mulig ro i boligene og innen bo området. Stereoanlegg og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet. Ved feiring av f. eks:bursdager og selskaper som antas vil gå ut over denne tiden skal naboer varsles i god tid (minst 1 uke, nabo varsel skjema ligger på vår hjemmeside)

1.08 Det er kun tillatt å kaste restavfall som skal pakkes godt inn og annet godkjent kildesortert søppel i henhold til skilting på lagets søppelhus.
Spesialavfall som maling/ beis/ olje/ ildsfarlige væsker/ aske og annet spesial avfall er det strengt forbudt å kaste her.
Det er heller ikke tillat å kaste hage avfall her eller andre steder i laget.
Hensetting av søppel utenfor søppelhuset eller andre steder i laget er også strengt forbudt.

1.09 Vedlikeholdsplikter av andelen er fastsatt i borettslagets vedtekter § 5-1 og § 12 samt i borettsloven av 15. august 2005.

1.10 Borettslagets representanter (Styret) har etter forutgående varsel adgang til boligen/ leiligheten i forbindelse med nødvendig besiktigelse/inspeksjon.

1.11 Borettslagets representanter (Styret) kan nås gjennom telefon eller e-post se lagets rundskriv for nærmere info og egen postkasse ved lagets vaskeplass.

2 HUSDYRHOLD

2.01 Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Søknadskjema om tillatelse til å holde husdyr ligger på borettslagets hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til styret.

2.02 Vilkår for husdyrhold fremgår i vedtektene.

3 BRUK AV MOTORKJØRETØY INNEN BOOMRÅDET

3.01 Andelseieren i A/L Solliskogen borettslag er ansvarlig for at deres gjester blir gjort kjent med og overholder lagets regler for bruk av motorkjøretøyer inne i bo området. Dette gjelder også dersom en andelseier skal ha et firma inn for å utføre private oppdrag.

3.01.1 Alle kjøretøy tilhørende andelseiere skal ha gyldig oblat påklistret kjøretøyet som skal monteres nederst til venstre på innsiden av frontruten.
Blå oblat for garasjeplass og rød for parkering ute.
Kjøretøy som har blå oblat kan stå parkert ute i en kortere tid på dagen dog ikke over 3 timer og kun dersom det ikke er til hinder for andre men ikke mellom kl 1600 og 0700.
Gjester må ha et godkjent og utfylt gjestebevis i frontvinduet.

3.01.2 Alle oppsatte trafikkskilter og anvisninger skal følges.

3.05.1 Bruk av parkeringsplassene til andre kjøretøy enn personbiler, varebiler eller motorsykler er ikke tillatt uten styrets samtykke.
Det er forbudt å låne/ leie ut tildelt garasjeplass til andre andelseiere utenom egen husstand da garasjeplassen er lagets eiendom ikke den enkelte andelseier.
Overtredelse vil medføre oppsigelse av garasjeplassen.

3.06.1 Av branntekniske hensyn er det ikke tillatt å oppbevare eller lagre lett antennelige væsker som bensin, olje og lignende, lett antennelige gjenstander/ materialer eller motorer, motordeler el i garasjeanlegget. Dog kan det lagres ett sett (4 stk) vinterdekk eller sommerdekk på tildelt garasjeplass dersom plassen tillater det.
Overtredelse vil medføre oppsigelse av garasjeplassen.

3.06.2 Vedlikehold/ reparasjon av kjøretøyer inne i garasjeanlegget er p g a brannforskriftene ikke tillatt.
Overtredelse vil medføre oppsigelse av garasjeplassen.

3.06.3 Ved inn- og utkjøring i garasjeanlegget skal det utvises stor aktsomhet, holdes lav hastighet og bruke tente lys på kjøretøyet.
Fjernkontroll av porten skal ikke benyttes før man har øyekontakt med porten.

3.06.4 Vask/ støvsuging av bil skal kun skje på oppmerket vaskeplass, og ikke inne på Borettslagets veinett.

3.06.5 Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre kontrollavgift og/eller borttauing uten varsel for eiers/førers regning og risiko.
Parkeringsbestemmelsene håndheves i henhold til privatrettslige regler.

4 FELLES ANTENNEANLEGG FOR TV OG RADIO

4.01 For tilkopling av radio- og TV- apparater til antennekontrakt må bare benyttes originale tilkoplingskabler

4.02 Før det reklameres på antenneanlegget må andelseier/ leieboer forsikre seg om at radio- og/ eller TV-mottaker er i orden og at feilen derfor må skyldes andre forhold. Omkostninger som skyldes unødige eller uberettigede klager på fellesanlegget må betales av leieboeren.

4.03 Generelt er det et forbud mot oppsetting av parabol eller annen form antenner uten skriftlig samtykke fra styret.

B SPESIELLE REGLER FOR BLOKKBEBYGGELSEN

5 GENERELT

5.01 Utgangsdøren skal være stengt/ låst da åpning skjer via et intercomanlegg. Enhver som bruker utgangsdøren plikter å påse at denne er låst slik at uvedkommende ikke skal få adgang til oppgangen.

5.02 Om natten – regnet mellom klokken 2300 og klokken 0600 - skal det være mest mulig ro i boligene og innen området. Stereoanlegg og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet. Ved feiring av f. eks: bursdager og selskaper som antas vil gå ut over denne tiden skal naboer varsles i god tid (minst 1 uke)

5.03 Lufting av leiligheter ut til felles trappeoppgang er ikke tillatt, det er heller ikke tillatt å bruke trappeoppgang som røykerom eller oppholdsrom.

6 FELLESROM

6.01 Fellesrom og boder må ikke nyttes til andre formål enn de er bestemt for. Dører til fellesrom og boder skal alltid holdes låst.

6.02 Det er ikke tillatt å koble frysebokser, kjøleskap og lignende til felles strømnett for lys i fellesrom og boder.

6.03 Sjaktrom skal kun brukes til lagring av hageredskap. Dersom annet skal lagres der bør dette skje i samråd andre i oppgangen.

7 RENHOLD

7.01 Trappevasken i blokkene blir utført av et eksternt firma.

8 SKYLLER OG SØPPEL

8.01 Husholdningsavfall skal kastes på en av lagets to godkjente avfallsplasser.

8.02 Melkekartonger og lignende skal skylles føre de kastes i egen beholder.
TENK MILJØ!

8.03 Glass / metall skal kastes i egen beholder.
TENK MILJØ!

8.04 Papp / papir skal kastes i egen beholder.
TENK MILJØ!

8.05 Plast skal kastes i egen beholder.
TENK MILJØ!

9 PORTNERTJENESTEN I BLOKK OPPGANGENE

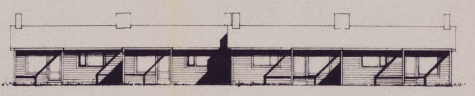
9.01 Styret fastsetter hvordan portnertjenesten skal utføres i oppgangene.

9.02 Portnertjenesten er underlagt den blokkansvarlige og skal i samarbeid med denne føre alminnelig tilsyn med oppgangen, fellesrom og fellesgangen, jfr pkt 7.01, og skal melde fra til representanten fra styret (blokkansvarlig) om forhold han mener bør påtale/ eller er av betydning.

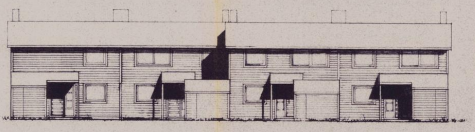
9.03 Den som har portnertjeneste er også ansvarlig for skifting av lysrør/ lyspærer i oppgangen dersom denne oppgaven ikke utføres av en vaktmester eller annen representant fra laget.

9.04 Portnertjenesten skal gå på omgang mellom andelseierne i oppgangen.
Funksjonstiden for portnertjenesten er en uke.
Utstyr som trengs for utføring av portnertjenesten skal være plassert i sjaktrommet, feil mangler på dette skal varsles til blokkansvarlig snarest.
Sjaktrommet skal være rengjort før bytte av portnertjenesten.

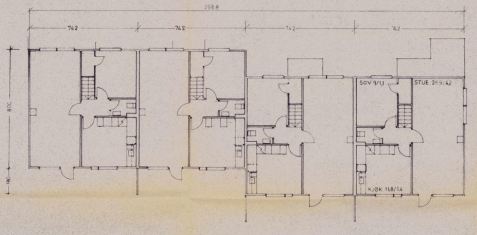
9.04 Portnertjenesten skal utføres i henhold til utarbeidet instruks som er utarbeidet av blokkansvarlig og representanter fra andelseierne i oppgangene.
Å holde orden på papir som f. eks reklamepapir / aviser som lagres til innsamling i sjaktrommet og kantklipping når plenen er klippet eller etter behov er to punkter som skal være med i denne instruksen.
Instruksen skal være oppsatt i alle oppganger.



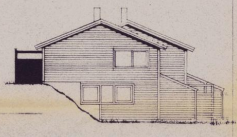
FASADE VEST



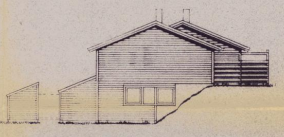
FASADE ØST



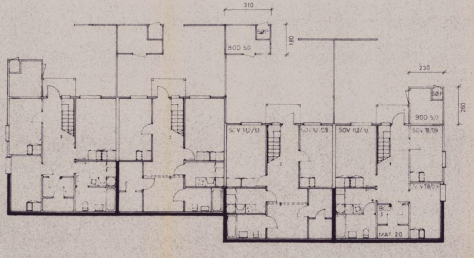
PLAN 1.ETG.



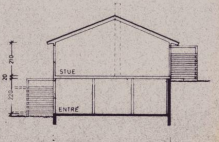
GAVL SYD



GAVL NORD



PLAN U.ETG.



SNITT

Søk nr. 299 1977
Godkjent i bygningsrådets møte
den 13/10-1977

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT
ØREÅSEN

F, D

HUSTYPE D

PLANER, SNITT, FASADER

1:100

TEGN. NR. 1289 . A . 47 . 1 .

0 50 100 Utgått del i 1:1 er denne lineal 100 mm
Comè Scanning AS

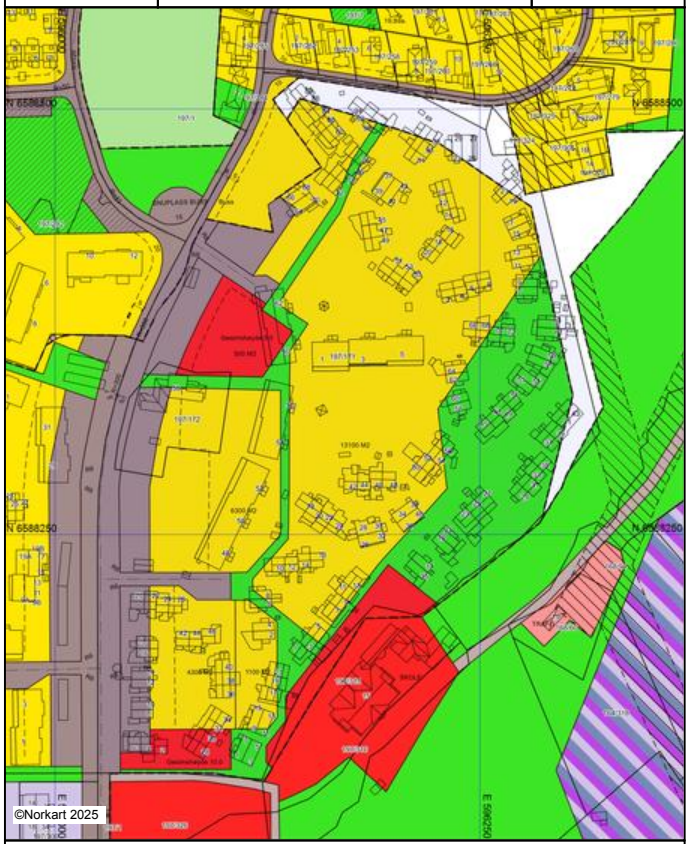
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 197/171
Adresse: Riskestien 52
Dato: 16.06.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Park

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Moss kommune

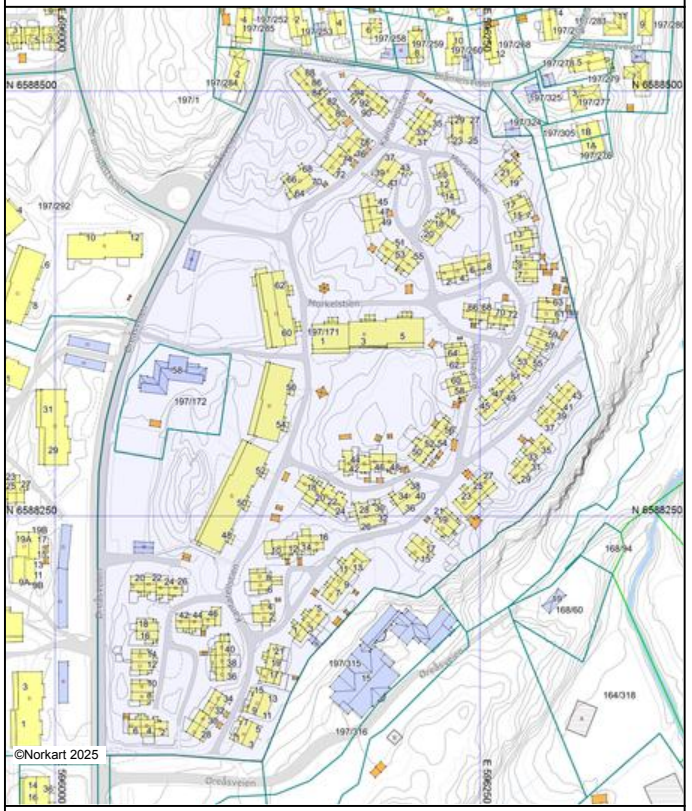
Grunnkart

Eiendom: 197/171
Adresse: Riskestien 52
Dato: 16.06.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

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



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0186/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Riskestien 52 1529 MOSS

Betegnelse: Gnr 197, bnr 171 i Moss kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no