

Sundstredet 136



Velkommen til

Sundstredet 136



Salgsoppgaven produsert 26. september 2025

Sundstredet/Moss sentrum

Vestvendt frontleilighet med innglasset balkong og nydelig fjordutsikt - Garasje og vannbåren varme - Sjelden mulighet!

Prisantydning	8 200 000,-
Fellesgjeld	10 881,-
Omkostninger	206 600,-
Totalpris	8 417 481,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 125,-
BRA-i	101 kvm
Totalt BRA	120 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2005

Ansvarlig megler	Kent Yuen
Telefon	413 18 511
E-post	k.yuen@nordvikbolig.no

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







Kort fortalt

- Fantastisk og velholdt 3-roms frontleilighet.
- Innglasset balkong på 16 kvm med nydelig fjordutsikt.
- Stor og luftig stue med utvendige screens.
- Romslig, flislagt bad fra byggeår og eget separat toalettrom.
- Ny 1-stavs eikeparkett fra 2022 i flere rom.
- To gode soverom, hvorav hovedsoverommet har fransk balkong.
- Vannbåren gulvvarme i alle rom og varmepumpe.
- Biloppstillingsplass i garasjeanlegg med heis opp.
- Eiendommen ligger sentralt med alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud er lett tilgjengelig enten du vil møte venner, nyte et godt måltid eller oppleve lokal kultur. Boligen ligger 600 meter fra togstasjonen som tar deg til Oslo S på kun 30 minutter.

Arealer og innhold

BRA-i:	101 kvm
BRA-e:	3 kvm
BRA-b:	16 kvm
Totalt BRA:	120 kvm

Beskrivelse

Selveierleilighet
3. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, entré, bod, og toalettrom.
BRA-b: 16 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 117 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.



Plantegning.

































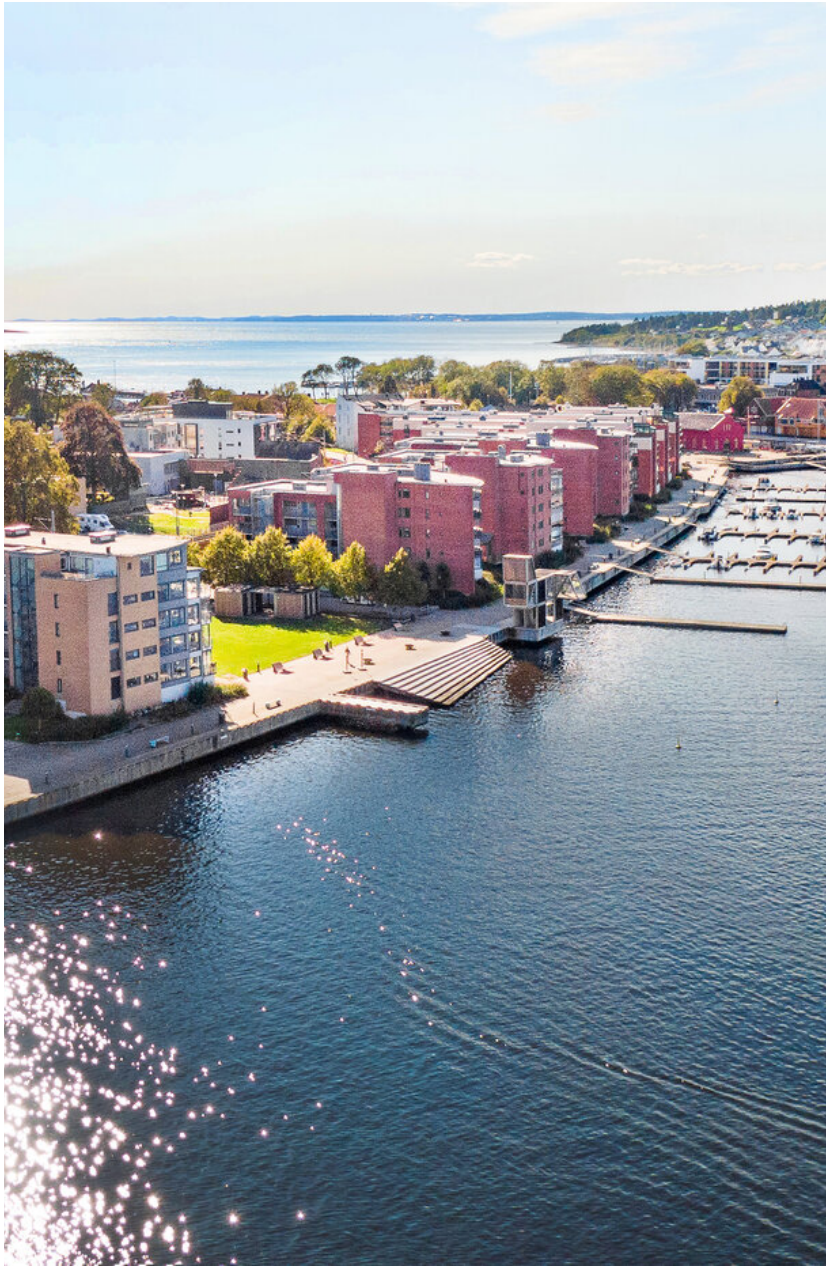












Informasjon

Sundstredet 136

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0252/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sundstredet 136, 1531 MOSS
Gnr 2, bnr 2842, snr 44 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Terje Dyhre
Øystein Dyhre

Kjøpesum og omkostninger
8 200 000,- (Prisantydning)
10 881,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 210 881,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
205 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
206 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
219 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 417 481,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 430 181,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 101 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 16 kvm
Totalt BRA: 120 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
3. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, entré, bod, og toalettrom.
BRA-b: 16 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 117 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

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

Innhold

Boligen inneholder i dagens løsning:
3. etasje: Stue, kjøkken, to soverom, bad, entré, bod og toalettrom.

Øvrige arealer:
- Bod i fellesarealer på 3 kvm.
- Innglasset balkong på 15 kvm.
- Biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Standard

Innbydende fellesarealer ønsker velkommen med pent opparbeidet uteområde, overbygd inngangsparti og porttelefon med kamera. Heis eller trapp tar deg enkelt opp til 3. etasje, hvor leiligheten ligger. Innenfor døren møter du en romslig gang med plass til ønsket møblement.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom, som sikrer jevn og behagelig oppvarming. På gulvene er det lagt eikeparkett fra 2022, med unntak av ett soverom, mens vegger og tak er malt i lyse, nøytrale farger. Her kan du flytte rett inn i en velholdt selveierleilighet fra 2005 med moderne standard og en funksjonell planløsning.

En stor og åpen stue gir møbleringsfrihet og mulighet for inndeling i soner for blant annet sofagruppe og spisestue. Store vindusflater og god takhøyde skaper en lys og luftig atmosfære, mens elektriske screens sørger for effektiv solskjerming. Fra dagens spisestue er det utgang til en innglasset balkong på 15 kvm - en fin forlengelse av stuen på sommerhalvåret. På balkongen kan ettermiddags- og kveldssolen nytes ved utemåltider eller avslapning.

Kjøkkenet er funksjonelt og ligger delvis i en åpen løsning mot stuen. Innredningen har laminerte skrog, heltre profilerte fronter, delvis vitrineskap og benkeplate i laminat med nedfelt kum. Over benk er det delikate fliser, og hvitevarene består av integrert platetopp, stekeovn fra AEG, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Leiligheten har ett bad og et separat toalettrom med adkomst fra gangen. Badet er flislagt med vannbåren gulvvarme, lyse veggfliser og mørkgrå gulvfliser. Rommet er utstyrt med servantseksjon med god oppbevaring, dusjhjørne med kabinettdører, vegghengt toalett, elektrisk håndkletørker, overskap med speilfronter og mekanisk avtrekk. Toalettrommet er plassert ved inngangen og har servant, speil, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

De to gode soverommene er begge plassert ved gangen. Rommene har eikeparkett på gulv og hvite, slettmalte overflater som et blankt lerret for et par malingsstrøk med favorittfargen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng

med tilhørende møblement og en to-fløyet balkongdør med fransk balkong. Soverom 2 er noe mindre også her er utsikten fremtredenen.

For lagring og oppbevaring medfølger det en bod i fellesarealer i tillegg til en innvendig bod.

Innvendige overflater:
- Vegger med malte flater og fliser.
- Gulv med fliser og parkett.
- Malte flater og fliser i himling.

Tekniske installasjoner:
- Rør-i-rør system.
- Fordelerskap er plassert på bad.
- Avløpsrør i plast.
- Naturlig ventilasjon.
- Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, tilkoblet felles avtrekksanlegg.
- Varmtvann fra fellesanlegg.
- Vannbåren varme i alle gulv.
- Elanlegg med automatsikringer.
- Brann- og røykvarsler.
- Pulver slokkingsapparat.

Parkering

Det medfølger biloppstillingsplass i felles garasjekjeller.

Modernisering og påkostninger

- Deler av parkettgulvet er utskiftet i 2022.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?. Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mener det var i 2022 eller 2023 så var det en vannlekasje fra et evløp på taket og derfor byttet parkett i leilighet og gjesterom mener jeg. Ble forsirkings sak og urført av fag kyndige arbeidere ble jeg fortalt. Par andre leiligheter også påvirket men alt ble reparert.

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig

Pål Henry Tronsen

Byggemåte

LEILIGHET

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm. Vinduene har elektriske screens. Dører: Isolert inngangsdør med kikkehull. Heve-/skyvedør med isolerglass til balkong. 2-fløyet balkongdør med isolerglass på soverom. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Innglasset balkong på 15 m2, vendt sydvest. Fransk balkong på hovedsoverom, vendt vest.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2:

- Innvendige dører: Det er påvist andre avvik:. Noe sår på karmer og dørblader er observert. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak.

- 3. Etasje - Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fuger. Det er påvist sprekker i silikonfug i overgang gulv/vegg. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

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

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

Innbo og løsøre

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg

§ 5 (3).
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:
- Vannbåren varme i alle gulv.
- Varmepumpe.

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

Sameiet skal diskutere binding til Norgespris 8. oktober.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 125,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet kommunale avgifter, felles strøm, varme, vaktmester, tv avgift og bredbånd fra Canal digital, regnskapshonorar og vedlikehold.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 8 089,- pr. 01.01.2024
Eiendomsskatt faktureres direkte til hver seksjon.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 126 495,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 505 980,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd
- TV avgift og bredbånd fra Canal digital er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sundstredet Boligsameie, orgnr. 988160555

Om sameiet
Sundstredet boligsameie består av 64 boligseksjoner.

Kjekt å vite:
- Kullgrill ikke tillatt.
- Tillat med ett husdyr per husstand.
- Lettstyrt benyttes til å informere beboere.
- Regnskapsentralen er forretningsfører.
- Sameiet har egen vaktmester og egen anleggsgartner.
- Wattif er leverandør av elbillading.
- Sameiet har utleieleilighet som har vært utleid i 35 døgn i 2024.

Planlagt vedlikehold og reperasjoner:
- Rens av stigerør/avløpsrør/kompletterings av blikkenslagserarbeid/maling av vinduer, dører og tak og vegger i garasje.

- Sjekk av korrosjon på søyler i kjeller, sjekke opp gulv i garasje/kjeller som synker.

Forretningsfører
Regnskapssentralen

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 10 881,-pr. 31.12.2024

Sameiet har en langsiktig gjeld på kr. 571 328,- i 2024.

Felleskostnadene økte med kr. 500,- 01.07.2025 grunnet utskiftning av vifter og nødvendig vedlikehold. Det er ikke planlagt ytterligere økning av felleskostnader pr. 26.09.2025.

Fellesformue
Kr 80 338,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet viser et overskudd på kr. 213 552,-mot et overskudd i 2023 på kr. 242 027,- Sameiet har en egenkapital på kr. 3 557 841,- ved årsskifte, mot kr. 3 344 290,- året før. I 2024 har felleskostnadene vært uendret, på årsmøtet kom det frem at en økning er helt nødvendig. Sameiets økonomi er solid, men nødvendig med justering, grunnet at det ikke skal tære på de oppsparte midlene som sameiet har opparbeidet seg gjennom flere år. Det er budsjettert med et resultat på kr. 19 542,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det tillates èn hund eller katt pr husstand, ref Husordensregler pkt. 4.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 76858106

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 218 kvm (Eiertomt)
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

Leiligheten ligger i 3. etasje og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sundstredet 136 har en meget god beliggenhet og unik utsikt over Mossesundet, midt i Moss sentrum. Leiligheten ligger rett ved sjøen og har nærhet til alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud. I nærområdet finner du Møllebyen, kino, Verket med Verket Scene, Moss By- og industrimuseum, flere koselige kafeer, attraktive spisesteder, gågata og Amfi Moss.

Fra eiendommen er det gangavstand til barnehager, skoler på alle trinn og god offentlig kommunikasjon via buss og tog. Fra leiligheten er det om lag 8 minutters gange bort til Moss stasjon hvor toget bruker ca. 30 min til Oslo. Det tar ca. 10 min å gå til Sjøbadet badestrand og kun få minutter til Kanalparken ved bryggekanten.

Like i nærheten finner du småbåthavn og nydelige turområder langs kyststien. Kyststien passerer forbi flere gode badeplasser, vakkert landskap og store friområder. Fra leiligheten er det kort gangavstand til idylliske Nesparken med turstier, plenarealer, strender, aktivitetshus og kanoutleie for padletur i Vansjø. I Mossemarka er det mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. Fra sentrum er det ca. 15 min kjøring til den populære slalåmbakken, Middagsåsen, og ca. 10 min til Evje golfbane. Byen kan også skilte med et yrende idretts- og kulturliv. Her finnes ballettskole, kulturskole, barneteater, samt en rekke idrettsklubber, lag og foreninger.

Offentlig kommunikasjon

Moss bussterminal (busstopp): 300 meter gange
Moss stasjon: 8 min. gange / 600 meter gange
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Skarmyra barnehage: 14 min. gange
Kråka Fus kulturbarnehage: 3 min. gange
Glassverket barnehage: 10 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 11 min. gange
Bytårnet skole (1-10.trinn): 14 min. gange
Verket skole (1-10.trinn): 22 min. gange
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen (3 stk. boligblokker, 63 stk. bruksenheter) datert 28.12.2005.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra kommunal vei.
Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor gjeldende kommuneplan og reguleringsplan, og er i hovedsak avsatt til boligformål. Mindre arealer er regulert til veg, gatetun, gangvei og felles parkeringsplass. Området ligger under gul og rød støysone.

Kommuneplan
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 21 m2. KPAngittHensyn: Hensyn friluftsliv. KPHensynsonenavn: H530
Delareal: 462 m2. KPHensynsonenavn: H210. KPStøy: Rød sone iht. T-1442.
Delareal: 3 218 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.Områdenavn: Bolig.
Delareal 964 m2. KPHensynsonenavn: H220. KPStøy: Gul sone iht. T-1442.
Delareal: 3 218 m2. BestemmelseOmrådenavn: Avvikssone støy.
KPBestemmelseHjemmel: Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Kommuneplan
Id: 363. Navn: Sentrumsplan Moss. Plantype: Kommunedelplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 15.06.2015.
Delareal: 61 m2. Arealbruk: Veg,Nåværende. Områdenavn: o_V.
Delareal: 3 157 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn:B16.

Kommuneplaner under arbeid:
Id: 463. Navn: Kommunedelplan for sentrum. Status: Planforslag. Plantype: Kommunedelplan.

Reguleringsplan
Id: 261. Navn: Sundbryggene. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 18.06.1998.
Delareal: 43 m2. Formål: Gatetun.
Delareal: 3 132 m2. Formål: Boliger.
Delareal: 6 m2. Formål: Gangvei.
Delareal 37 m2. Formål: Felles parkeringsplass.

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:

3103/2/2842/44:
04.07.2000 - Dokumentnr: 5946 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2842
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Utbyggingsavtale mellom Moss kommune/Moss Havnevesen og Bryggen AS - Skanska, tinglyst i 2000. Avtalen gjaldt utbyggingen av Sundbryggene og regulerer blant annet opparbeidelse av strandpromenade, offentlige plasser, gatetun og kvartalslekeplass. Kommunen overtok senere drift og vedlikehold av disse anleggene. Avtalen ble tinglyst som heftelse på eiendommen for å sikre gjennomføring, men kunne slettes når utbyggers plikter var oppfylt.

29.12.2004 - Dokumentnr: 12766 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/63
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 5 - 8.

19.06.2013 - Dokumentnr: 500345 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/64
Meglers forklaring:

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 120 163,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 1 205,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar pr stk 3.000,- Alternativt visningspakke kr 7.500,- for alle visninger.

Samlet skal selger betale kr. 203 683,- 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 26. september 2025

Ansvarlig megler

Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41318511

Megler

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

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Sundstredet 136

Sundstredet 136

Nabolaget Mossesundet Øst - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige

Skoler

Children's International Schoo...	**11 min**
268 elever, 14 klasser	0.9 km
Bytårnet skole (1-10 kl.)	**14 min**
461 elever, 33 klasser	1 km
Torderød skole (1-10 kl.)	**17 min**
88 elever, 7 klasser	1.3 km
Verket skole (1-10 kl.)	**22 min**
506 elever, 25 klasser	1.9 km
Kirkeparken videregående skole	**6 min**
710 elever, 28 klasser	0.5 km
Malakoff videregående skole	**21 min**
1000 elever, 46 klasser	1.6 km

Offentlig transport

Moss bussterminal	**4 min**
Totalt 17 ulike linjer	0.3 km
Moss stasjon	**8 min**
Linje RE20, RX20, R21, R23x	0.6 km
Oslo Gardermoen	**1 t 14 min**

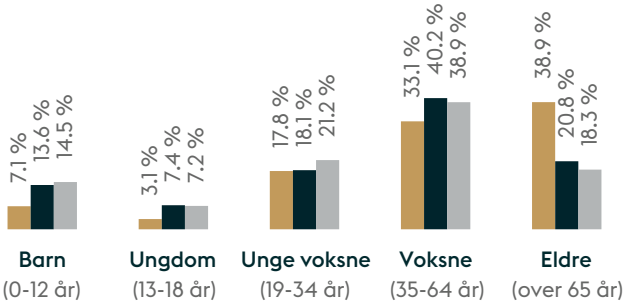
Barnehager

Kråka Fus kulturbarnehage (1-5...	**3 min**
65 barn	0.2 km
Glassverket barnehage (0-5 år)	**10 min**
60 barn	0.8 km
Skarmyra barnehage (1-5 år)	**14 min**
69 barn	1.1 km

Dagligvare

Meny Amfi Moss	**6 min**
Rema 1000 Amfisenteret	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mossesundet Øst	1 023	622
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog
- Gående
- Egen bil

Sport

Kirkeparken videregående	8 min
Sandløkka sportsbane	14 min
Ditt Treningssenter	3 min
MUDO Moss	5 min

«Kort vei til alt! Meget sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 79/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 75/100



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

Sundstredet 136 , 1531 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 2842, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 18.09.2025 **Rapportdato:** 21.09.2025 **Oppdragsnr.:** 11819-2356 **Referansenummer:** BP6435

Autorisert foretak: Tronsen **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

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.

TRONSEN

Undertegnede takstmann er Bygg- og tømrermester med 30 års erfaring innen tømrerfaget og de fag som naturlig medfølger i oppføringer av bygninger.

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com
900 82 008

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.

Sundstredet 136 , 1531 MOSS
Gnr 2 - Bnr 2842
3103 MOSS

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Beliggende i Mossesundet/Øst, i Moss kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Boligblokk oppført i 2005.
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål
-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.
Utvendige fasader er forblendet med teglstein og fasadeplater.
Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.

Leilighet beliggende i 3. etasje med bruksareal(BRA-i) på 101 m2.
Høy standard og romslig planløsning.
Oppvarming består av vannbåren gulvvarme. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
El-anlegg med automatsikringer.

INNHOLD:
Entré, gang, bod, 2 soverom, stue, kjøkken, bad, toalettrom og innglasset balkong.
Bod og parkeringsplass i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Vinduene har elektriske screens.
Isolert inngangsdør med kikkehull.
Heve-/skyvedør med isolerglass til balkong.
2-fløyet balkongdør med isolerglass på soverom.
Innglasset balkong på 15 m2, vendt sydvest.
Fransk balkong på hovedsoverom, vendt vest.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater består av:
GULV - Parkett og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Leiligheten ligger i 3. etasje og radonmålinger er ikke relevant.
Fabrikklakkerte innerdører med profilert overflate.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med vannbåren varme i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer og skap.
- Dusjhjørne med kabinettdører på gulv.
- Vegghengt toalett.
- Elektrisk hånkletørker på vegg.
- Overskap med speilfronter.
- Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og heltre profilerte fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom inneholdende:
- Servant og blandebatteri.
- Speil.
- Vegghengt toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Avtrekk, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, tilkoblet felles avtrekksanlegg.
Varmtvann fra fellesanlegg.
Vannbåren varme i alle gulv.
Elanlegg med automatsikringer.
Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

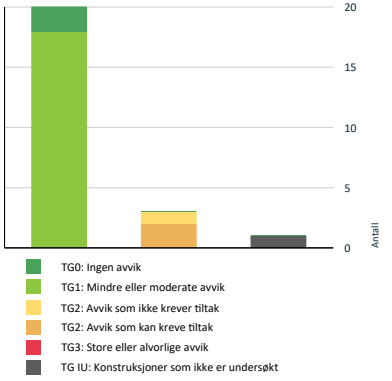
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

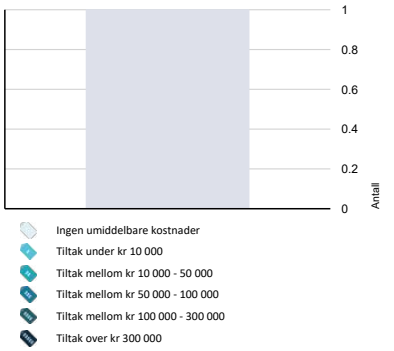
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår **Kommentar**
2005

Anvendelse
Bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Vinduene har elektriske screens.

TG 1 Dører

Isolert inngangsdør med kikkehull.
Heve-/skyvedør med isolerglass til balkong.
2-fløyet balkongdør med isolerglass på soverom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på 15 m2, vendt sydvest.
Fransk balkong på hovedsoverom, vendt vest.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater består av:
GULV - Parkett og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger i 3. etasje og radonmålinger er ikke relevant.

TB 1 Innvendige dører

Fabrikklakkerte innerdører med profilert overflate.

Vurdering av avvik:

Sundstredet 136 , 1531 MOSS
Gnr 2 - Bnr 2842
3103 MOSS

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:
Noe sår på karmer og dørblader er observert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med vannbåren varme i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer og skap.
- Dusjhjørne med kabinettdører på gulv.
- Vegghengt toalett.
- Elektrisk hånkletørker på vegg.
- Overskap med speilfronter.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt flate i himling.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

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

Det er påvist sprekker i silikonfug i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

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

Tilstandsrapport

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.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

3. ETASJE > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og heltre profilerte fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom inneholdende:
- Servant og blandebatteri.
- Speil.
- Vegghengt toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Avtrekk, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Sundstredet 136 , 1531 MOSS
Gnr 2 - Bnr 2842
3103 MOSS

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, tilkoblet felles avtrekksanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra fellesanlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i alle gulv.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Sundstredet 136 , 1531 MOSS
Gnr 2 - Bnr 2842
3103 MOSS

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

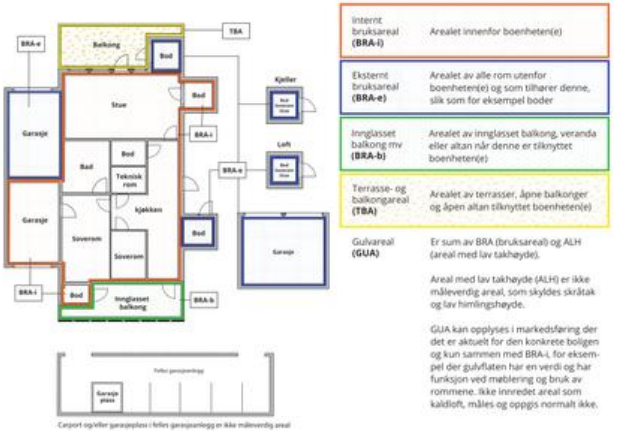
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	101			101	
Kjeller		3		3	
SUM	**101**	**3**			
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, entré, bod, toalettrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 244 cm.
Bad, 220 cm.

Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Deler av parkettgulvet er utskiftet i 2022.

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)
Boligbygg med flere boenheter	98	6

Sundstredet 136 , 1531 MOSS
Gnr 2 - Bnr 2842
3103 MOSS

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Terje Dyhre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	2842		44	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sundstredet 136

Hjemmelshaver
Willadssen Bente Fossheim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i Mossesundet/Øst i Moss kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 3.218 m2.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.09.2025		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	21.09.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	21.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.09.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	16.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	18.09.2025	Arvtaker og ikke bebodd leiligheten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2025	
2	21.09.2025	
3	21.09.2025	
4	21.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sundstredet 136 , 1531 MOSS
Gnr 2 - Bnr 2842
3103 MOSS

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/BP6435

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



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dyhre, Terje	9578-5999-4-1582736	2025-09-17 18:51:32

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. sep. 2025

Oppdragsnummer
41-0252/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sundstredet 136, 1531 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Øystein Dyhre, Terje Dyhre

Fullmektige
Terje Dyhre for Øystein Dyhre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. desember 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Bente Fossheim Willadssen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Bente Fossheim Willadssen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76858106
Forsikret i: Gjensidige Skadeforsikring

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?
Nei

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

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

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mener det var i 2022 eller 2023 så var det en vannlekasje fra et evløp på taket og derfor byttet parkett i leilighet og gjesterom mener jeg. Ble forsirkings sak og urført av fag kyndige arbeidere ble jeg fortalt. Par andre leiligheter også påvirket men alt ble reparert.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0252/25

Vedtekter
for
Sundstredet Boligsameie

Org. Nr.: 988 160 555

Revidert april 2025

Kapittel 1. NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn
Sameiets navn er Sundstredet Boligsameie. I disse vedtekter heretter benevnt Sameiet.
Sameiet består av de respektive boligseksjoner av eiendommen gnr. 2, bnr. 2842 i Moss kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring.
Sameiet er fordelt på 64 seksjoner, hver på 1 andel.

§ 1-2 Formål
Formålet med sameiet er å:

- Ivareta driften av sameiet.
- Holde fellesareal og bygningsmasse i hevd slik at sameiet fremstår representativt og vedlikeholdt.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse.
- I tilfeller der det er tvil om hvorvidt en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet ved alminnelig flertall på årsmøtet.

Kapittel 2. EIERSKAP OG RÅDERETT

§ 2-1 Faktisk råderett
Bruksenheten kan kun nyttes til boligformål.
I tillegg kommer retten til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet til, eller vanligvis brukt til.
Det er kun fysiske personer som kan eie seksjon/seksjoner. En person kan ikke eie mer enn 2 seksjoner.
Seksjonseier plikter å følge Sameiets vedtekter og ordensregler. I tillegg plikter vedkommende å nytte seksjonen slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for eierne/brukerne av andre seksjoner.
Dersom en eier leier ut sin seksjon, har eier ansvaret for at leietageren følger de regler og bestemmelser som gjelder for sameiet.

§ 2-2 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog §§ 2-3 og 2-4. Andel av fellesareal, slik som boder, biloppstillingsplasser med videre er ikke tillatt byttet, utlånt eller utleid til andre enn seksjonseier eller leietaker innen sameiet.

§ 2-3 Godkjenning av seksjonseiere og leietakere
Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle, når det foreligger saklig grunn til det.
Seksjonseier har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet kan ikke oppløses.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon
De øvrige seksjonseierne har, for krav mot den enkelte seksjonseier som følge av leieforholdet (herunder fellesutgifter og vedtatte innbetalinger), panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 25.

§ 2-5 Utleie
Langtidsutleie. Ved langtidsutleie skal styret godkjenne leietageren. Styret må vise til en saklig grunn for å ha innsigelser mot en ny leietager. Minst 2 uker før leietiden begynner må seksjonseier meddele styret hvem eier har inngått kontrakt med og hvor mange som vil bo i leiligheten i leieperioden. Her skal navn, mailadresse og telefonnummer oppgis. Leietageren disponerer parkeringsplassen til leiligheten i leieperioden. Eieren står ansvarlig for at leieren følger våre vedtekter, husordensregler og andre bestemmelser som er vedtatt i sameiet.

Korttidsutleie. En seksjonseier har også anledning til å leie ut på kortere kontrakter begrenset til inntil 60 døgn i året og maksimum 30 døgn sammenhengende. Utleier er pliktig til å sende melding til styret 1 uke før leieperioden, om hvem som leier. Navn, mailadresse og telefonnummer må her oppgis. Likeledes må det opplyses om hvor mange som bor i leiligheten. Det er ikke anledning til å parkere på gjesteparkeringen for de som leier på korttidskontrakt.

Kapittel 3. ÅRSMØTET

§ 3-1 Ordinært årsmøte - mandat og innkalling
Årsmøte er sameiets øverste organ.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april.
Styret skal på forhånd varsle seksjonseier om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.
Styret innkaller skriftlig til ordinær årsmøtet, med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning og årsregnskap.
For at et forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 seksjonseiere krever det. Det må samtidig oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.
Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.
Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan ekstraordinært årsmøte innkalles med en kortene frist enn 8 dager. Lovens korteste frist er da 3 dager.

§ 3-3. Stemmerett - fullmakt
I årsmøtet har seksjonseier stemmerett med en -1- stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte, med mindre det kommer frem at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4. Oppgaver og arbeidsform
På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Budsjett.
- Godtgjørelse til styret og revisor.
- Valg av styreleder.
- Valg av 4 styremedlemmer.
- Valg av nestleder.
- Valg av 2 varamedlemmer til styret.
- Valg av 3 medlemmer til valgkomite.
- Årlig vedlikeholdsprogram
- Andre saker som nevnt i innkallingen.

Årsberetning, årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes ut sammen med innkallingen, jfr. § 3-1 til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.
Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.
Det skal under møteleders ansvar, føres protokoll over alle sakene som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst to av de tilstedeværende seksjonseierne, valgt på årsmøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
Ekstraordinært årsmøte skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

§ 3-5 Stemmeregler - ugildhet
Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Med mindre annet er bestemt i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer ved vedtak om:

A. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som, etter forholdene i sameiet, går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
B. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
C. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eier skal tilhøre sameierne i fellesskap.
D. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
E. Samtykke til endring av formål for en eller flere brukerenheter fra boligformål til et annen formål eller omvendt.
F. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd, annet punktum.
G. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
H. Endring av vedtektene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

I. At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike.
J. Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige råderetten over seksjonen.
K. Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring av sameiets karakter, krever tilslutning fra alle seksjonseierne.
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående (habilitetshensynet) om eget eller nærståendes ansvar.
Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte/noen sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Kapittel 4. STYRETS ARBEIDSOPPGAVER OG ANSVAR

§ 4-1.1 Styrets sammensetning og valg på årsmøtet
Styret velges av årsmøtet. Sameiet skal ha et styre som består av 5 medlemmer, leder og 4 styremedlemmer. Blant de 4 styremedlemmene velger årsmøtet nestleder. Nestlederen skal lede møtene når lederen er fraværende. Likeledes skal vedkommende, sammen med sekretæren, ha ansvaret for sosiale arrangement-som arrangeres av sameiet. Det velges 2 varamedlemmer til styret. Minst halvparten av styremedlemmene skal være seksjonseiere i sameiet. Styremedlemmene velges til følgende funksjoner/arbeidsoppgaver på årsmøtet:

Leder
Har ansvaret for styrets samhandling og er ansvarlig for innkalling, saksliste, årsberetning og koordinering i styret. Påse at husordensregler blir fulgt av beboerne. Har dessuten ansvaret for eksterne kontakter og for å ivareta sameiets interesser.

Eksempler på dette er kommunen, andre sameier/borettslag og annet. Hovedregelen er at det er lederen som uttaler seg på sameiets vegne. I tillegg skal leder fordele oppgaver der dette ikke er avklart eller der det faller naturlig å omfordele.

Økonomiansvarlig
Holder kontakt med regnskapsfører. Setter opp forslag til budsjett. (Sammen med regnskapsfører). Holder styret løpende orientert om inntekts- og kostnadsutviklingen. Er ansvarlig, sammen med leder, for å overvåke felleskostnader for sameiet og har fullmakt til å iverksette tiltak for å redusere kostnadene. Har ansvaret for elbilanlegget i sameiet. Er ansvarlig, i sammen med sekretæren, for utleie av gjesteleilighet. I tillegg har økonomiansvarlig, sammen med sekretæren, ansvar for å informere nyinnflyttede om sameiet.

Sekretær og informasjonsansvarlig
Ansvarlig for protokoll/referat fra sameiets møter. Sammen med leder, ansvarlig for korrespondanse av generell art fra sameiet. Ansvarlig for informasjon til sameiets beboere, så som oppslag, informasjonsskriv/folder. Har ansvaret sammen med nestleder for våre sosiale arrangementer. Er ansvarlig, sammen med Økonomiansvarlige, for utleie av gjesteleilighet. I tillegg har sekretær, sammen med økonomiansvarlig, ansvar for å informere nyinnflyttede om sameiet.

Bygningsansvarlig
Har ansvaret for å følge opp bygningsmessige kontroller og vedlikehold. Herunder å ha et spesielt oppsyn med vannlekkasjer og vanninntrenging. Ta initiativ til nødvendig vedlikehold og dugnad når dette er nødvendig, i samarbeid med vedkommende som er ansvarlig for fellesarealene. Målsettingen er at sameiets bygningsmasse og uteareal skal ha en god standard. Har i tillegg ansvar for vaktmester.

Fellesarealansvarlig
Har ansvaret for våre fellesareal som garasjeanlegg, sykkelbod, søppelrom, gjesteparkeringsplasser og haveanlegg. I tillegg skal han påse at heiser, dører og garasjeport fungerer. Likeledes at inngangspartiet og uteareal er i orden med hensyn til beplantning og renhold. Har ansvaret for oppfølging av avtalte tjenester, herunder rengjøring, vindusvask og vedlikehold av utearealer og påse at oppdragene utføres etter gjeldende avtale og spesifikasjon.

§ 4-1.2 Prosedyre ved valg
Styret informerer valgkomiteen i god tid før årsmøtet om hvem som er på valg. Valgkomiteen sender sitt forslag på valg til styret innen den frist som er satt for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

Styreleder velges for ett år av gangen. På årsmøtet; i oddetallsår, velges videre 2 styremedlemmer (økonomiansvarlig og bygningsansvarlig) for 2 år. På neste årsmøte; i partallsår, velges 2 styremedlemmer (sekretær og fellesansvarlig) for 2 år. På denne måte sikrer man at styret har den nødvendige overlapp og kontinuitet. Blant styremedlemmene velger årsmøtet en nestleder for 1 år.

Årsmøtet velger i tillegg to varamedlemmer til styret. Disse velges for ett år.

§ 4-1.3 Styrets fullmakt til å oppnevne
Styret kan i sin midte velge et medlem som også skal være et fullverdig medlem av styret i Sundstredet Båtforening.
Styret har anledning til å oppnevne, og på lik linje med ordinære styremedlemmer honorere, konsultative medlemmer av styret når særskilte grunner taler for det. Deres oppgaver skal være begrenset til nærmere angitte oppgaver / fagområder, innrettet som styrebistand i eller utenfor styremøtene etter behov. Funksjonstiden skal normalt følge valgåret. Konsultative styremedlemmer er uten forslags- og stemmerett.

§ 4-1.4 Styrets felles ansvar
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.
I felles anliggender representerer styret seksjonseiere og forplikter dem med underskrift av styrets leder eller nestleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-2 Stemmeregler – ugildhet.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.
Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv, eller nærstående, har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-3 Styrets adgang til å forplikte sameiet.
Styrets leder eller nestleder og ett styremedlem i fellesskap, gis fullmakt av styret til å representere seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom ellers.

§ 4-5 Revisor
Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor skal velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt av årsmøtet.

Kapittel 5. ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter
Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner tilsier det, kan kostnadene fordeles etter nytten.

Kostnad som fordeles med en del pr. seksjon:

- Forsikring av eiendommen
- Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer og eiendommen for øvrig.
- Lys og oppvarming av fellesarealer
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon).
- Internett: Standard hastighet ifølge avtalen sameiet har med leverandøren.
- Fellesanlegg for TV: Standard pakke avtalt mellom leverandør og sameiet.
- Vedlikehold og kontroll av fordelingsanlegg for lading av elbiler.

Kostnad som fordeles etter antall m^2:

- Kostnad til oppvarming (gulvvarme)
- Varmt vann i leilighet.

Den enkelte sameier skal innbetale et á konto beløp etter vedtak av styret eller årsmøtet som betales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.
Unnlatelse av å betale de utlignende andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 5-2 Innvendig vedlikehold
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Ved innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal styrets samtykke innhentes før igangsettelse.

§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer
Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond
Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med det månedlige á konto beløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler
Årsmøtet kan med alminnelig flertall endre/fastsette husordensreglene.

§ 5-6 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, herunder ikke følger sameiets vedtekter eller husordensregler, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jfr. eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

§ 5-7 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 5-8 Eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av16. Juni 2017, (sist endret 11.05.2021) kommer til anvendelse så lenge intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

Sundstredet BOLIGSAMEIE

Husordensregler for Sundstredet Boligsameie

Org. Nr.: 988 160 555
Revidert: April 2025

1. Alminnelige bestemmelser

a) Husordensreglenes formål er å sikre alle seksjonseiere et trivelig bomiljø. Det er derfor nødvendig at reglene overholdes.
b) Alle seksjonseiere bør i gjensidig forståelse og interesse, holde ro og orden i og omkring husene.
c) Seksjonseiere må påse at bruken av seksjonen ikke er til sjenanse for andre i sameiet. Om natten, regnet fra kl. 23.00 til kl. 06.00, skal det være mest mulig ro i leilighetene. Instrumenter, radio og TV må alltid benyttes hensynsfullt.
d) Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter rettes i første omgang til støyende seksjonseier. Hvis dette ikke hjelper, skal klagen rettes til styret.
e) Hvis leiligheten står ubebodd over lengre tid, så bør dette meddeles styret. Det være seg at beboeren har tatt en lengre ferie, er på oppdrag et annet sted eller har kommet på institusjon. I det siste tilfelle vil det være de pårørende som har ansvar for å melde i fra om dette. Den samme informasjonsanbefalingen har seksjonseier hvis vedkommende låner bort leiligheten i en kort periode. Ved utleie gjelder vedtektenes § 2.5. Ved evakuering av bygningene er det helt essensielt å vite hvem som bor (og ikke bor) i leilighetene.

2. Vedlikehold

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige sameiere slipper ulemper. (Lov om Eierseksjoner § 32).

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten som:

a) Vannklosett/varmtvannsbereder/badekar og vasker, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, membran, sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater tak, rør og ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring, vinduer og ytterdører.
b) Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Sluk og avløpsrør skal holdes åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
c) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
d) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
e) Seksjonseier skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som er nevnt foran

3. Ansvarsforhold

I sameiets vedtekter § 1-2 og § 5-2 er det gjort rede for ansvaret mellom seksjonseier og sameiet. Bestemmelsen nedenfor er supplerende og konkretiserende i forhold til de bestemmelsene som vedtektene omtaler.

a) <u>Varmedistribusjon</u>
Sameiet har i hovedsak ansvar for drift og vedlikehold av varmeanlegget i bygget, inkludert varmeanlegget i hver leilighet.
Den enkelte seksjonseier må melde fra om det oppstår uregelmessigheter på varmeanlegget, slik at dette kan utbedres.
Oppgradering av fordelingsskap og termostater/styring av varme er sameiets ansvar.
Utføres det bygningsmessig vedlikehold i leilighet må det utvises forsiktighet slik at det ikke oppstår skade på varmeanlegget. Om det allikevel oppstår skade er eier ansvarlig for kostnaden ved utbedring. Slik skade må meldes til sameiet uten opphold.
Blir dette en forsikringssak er seksjonseier ansvarlig for egenandelen for reparasjonen.
Ved reparasjon er hver enkelt seksjonseier forpliktet til å bruke det firmaet som sameiet benytter til service og vedlikehold av varmeanlegget.

b) <u>Elektrisitet og fordeling</u>
Sameiet har ansvar for hoved-tavle i kjeller, og stigekabel frem til sikringsskap i hver leilighet.
Hver enkelt seksjonseier/sameier har ansvar for selve sikringsskapet og alt utstyr fra og med hovedbryter i leiligheten. Ved skade eller uhell på dette utstyret er det seksjonseiers ansvar å utbedre dette. Det er seksjonseier sitt ansvar å holde elektriske utstyr og installasjon i leiligheten i forskriftsmessig stand. Eventuelle krav fra myndigheter om utbedring bekostes av seksjonseier.

c) <u>Kaldt og varmt vann</u>
Sameiet har ansvar for at distribusjon av kaldt og varmt vann blir distribuert frem til hovedkranen i fordelingsskapet i hver leilighet.
Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at kraner, ventiler og samlestokk i skapet er i orden. Ved lekkasje eller/og skade er seksjonseier pliktig til å rette feilen så fort som mulig, slik at skaden ikke forplanter seg videre.

d) <u>Vinduer og inngangsdør</u>
Vindusglass er seksjonseiers ansvar og ved skade har seksjonseieren plikt til å skifte ut vindusglasset. Inngangsdørens overflater, hengsler og pakninger er det seksjonseierens plikt til å vedlikeholde.

e) <u>Døråpner og ringeklokke</u>
i) Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av standard porttelefon og døråpneranlegg. Dette omfatter ringeknappenhetene ved hovedinngangene og ved dører til leilighetene på svalgang, inkludert standard apparat i leilighet.
ii) Det er seksjonseier sitt ansvar dersom det er montert elektronisk lås på inngangsdør til leiligheten.
For åpning av hovedinngangsdør og leilighetsdør med telefon via App, er det seksjonseier sitt ansvar for drift og vedlikehold av dette systemet.

g) Skadedyr (nytt punkt)
Ved f.eks. museplager, invasjon av skjeggkre eller sølvkre, er det hver enkelt seksjonseiers ansvar å bekjempe skadedyr ved å sette opp feller eller andre remedier som kan holde utøy borte.

Se også skriv: *Hvem er ansvarlig for hva*, en skjematisk oversikt som ligger på Lettstyrt under «Praktisk info» i Lettstyrt.

4. Fellesrom
a) Fellesrom må ikke nyttes til andre formål enn det de er bestemt for.
b) Garasjer skal benyttes etter formålet til biloppstilling, og boder skal benyttes som lagringsplass.
c) Sykler skal fortrinnsvis plasseres i sykkel-bod eller på egen garasjeplass.

5. Vask, tørking og lufting
a) På balkongene eller i vinduene må det ikke henge tøy slik at det er synlig fra vei eller gate, eller at det er til sjenanse for andre sameiere.
b) Balkongene skal ikke benyttes til lufting[1] av husdyr eller mating av fugler.
c) All grilling må skje hensynsfullt slik at naboer ikke blir sjenert av lukt eller røyk. Kullgrill er ikke tillatt å bruke.

6. Husdyrhold
a) Det er tillatt med ett husdyr per husstand.
b) Husdyr skal ikke luftes[1] på balkong eller på sameiets fellesarealer.
c) Hunder skal føres i bånd på boligsameiets område[2].

7. Bruk av motorkjøretøy
a) Biler[3] skal parkeres på anviste plasser i parkeringskjeller. Det er også mulig å parkere på leiet plass fra en intern sameier.
b) Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes etter formålet og er forbeholdt gjester og korttidsbesøkende.
c) Gangveier og strandpromenade skal være bilfritt område[4].
d) All kjøring innen boligområdet bør skje med hensynsfullhet.
e) Unntatt fra ovennevnte bestemmelser er syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler, renovasjonsbiler, samt kjøring for på- og avlessing.
f) Sameiet er berettiget, for eiers regning og risiko, å fjerne ulovlig parkerte motorkjøretøyer fra plasser på egen eiendom.
g) Sameiet har montert et forsyningsanlegg for lading av el– eller hybridbil. Anlegget er sammenkoblet med det generelle el-anlegget i sameiet og balanserer effekten etter behov. Prioritet er gitt til leiligheter og fellesanlegg. Anlegget skal sikre den generelle forsyningen for hele sameiet. De som ønsker å lade el- eller hybridbil er forpliktet til å koble seg på sameiets anlegg.for lading.
Det henvises til informasjon under «Praktisk info» i Lettstyrt om de økonomiske betingelsene for tilkobling og forbruk av strøm ved lading.
h) Elektrisk rullestol skal plasseres på leilighetens egen garasjeplass og skal fortrinnsvis kobles til elektrisk kontakt i egen bod. Styret skal informeres om dette og sameiet vil belaste brukeren for strømforbruket en gang pr. år etter en avtalt sum.

8. Ytre innretninger
a) Montering av flaggstenger, skilter, markiser, persienner etc. må ikke skje uten styrets samtykke og anvisning.
b) Den enkelte seksjonseier kan ikke utføre andre fysiske arbeider og/eller inngrep i sameiet uten etter pålegg eller samtykke fra styret.
c) Oppsetting av private radio-/TV antenner[5], varmepumper og aircondition-anlegg er ikke tillatt, uten etter spesiell tillatelse fra styret.

9. Oppbevaring i kjeller
a) Fryser kan plasseres i kjellerbod, og tilknyttes den stikkontakt som er i boden. Det betales en ekstra avgift for dette strømforbruket etter egen regning en gang pr. år. Det skal gis melding til styret om at fryser er plassert i kjeller. Avgiften blir innkrevet inntil seksjonseier sier fra at det ikke lenger er fryser i kjelleren. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader på fryseren, eller det elektriske anlegget som en følge av skader
b) Bak bil kan det lagres inntil 4 dekk på felg. Likeledes er det tillatt å lagre kajakk, kano eller takboks over bilen. Opphenget må være riktig dimensjonert og festet i taket på en forsvarlig måte. Vekten må ikke overstige 50 kg. Styret må godkjenne opphenget og plasseringen før det tas i bruk
c) Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare væsker eller gass, så som bensin eller propan, i kjeller eller bod.

Beboerne er ansvarlig for at bilen parkeres slik at den ikke er til hinder, eller vanskeligjør adkomst til andre parkeringsplasser.

Det gjøres oppmerksom på at ting som lagres i garasjen ikke er dekket av forsikring.

10. Mislighold
a) Den enkelte seksjonseier må ellers rette seg etter pålegg fra styret, og kan bli erstatningsansvarlig ved brudd på husordensreglene.
b) Styret kan, ved grovere og gjentatte overtredelser av husordensreglene, pålegge[6] seksjonseier å selge seksjonen.

[1] Med lufting menes ikke dyrs opphold under eiers tilsyn så lenge dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere
[2]Bryggepromenade, veg ut mot jernbanelinje og Fleischerparken mot syd er offentlige arealer
[3]Med dette menes sameier(e)s eller leietaker(e)s (samtlige) bil(er).
[4]Se kommunal skilting
[5]Herunder utvendige parabolantenner o.l. utstyr
[6]Jfr. sameiets vedtekter og Eierseksjonslovgivningen

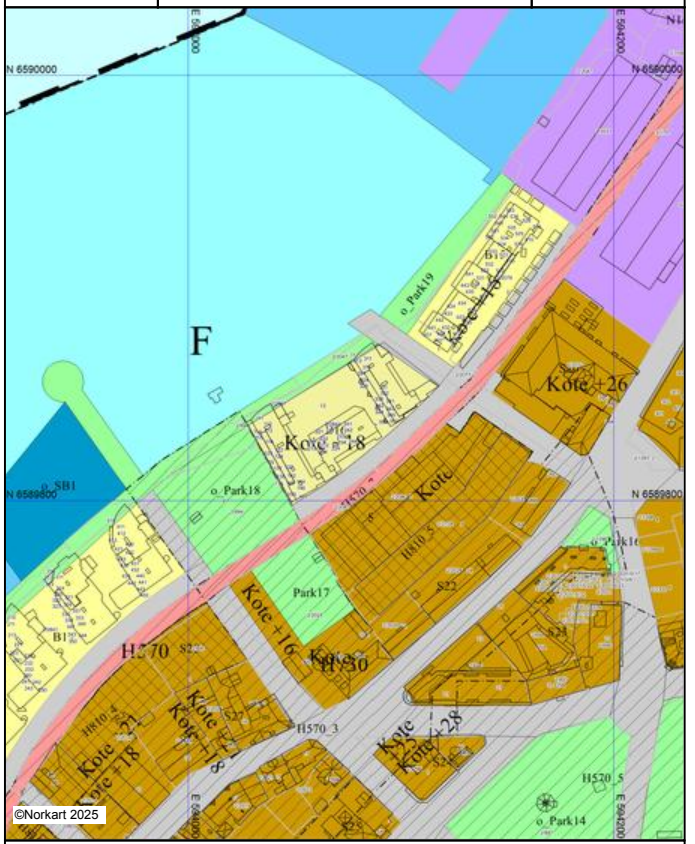
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/2842/0/44
Adresse: Sundstredet 136
Dato: 15.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Hovednett for sykkel - fremtidig

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

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Ferdsel - nåværende
- Ferdsel - nåværende
- Farleder - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Småbåthavn - fremtidig
- Friluftsområde - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Båndleggінggrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Linje for regulert høyde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Sykkelveg - framtidig
- Jernbane - nåværende
- Jernbane tunnel - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Abc Kommune(del)plan - påskrift

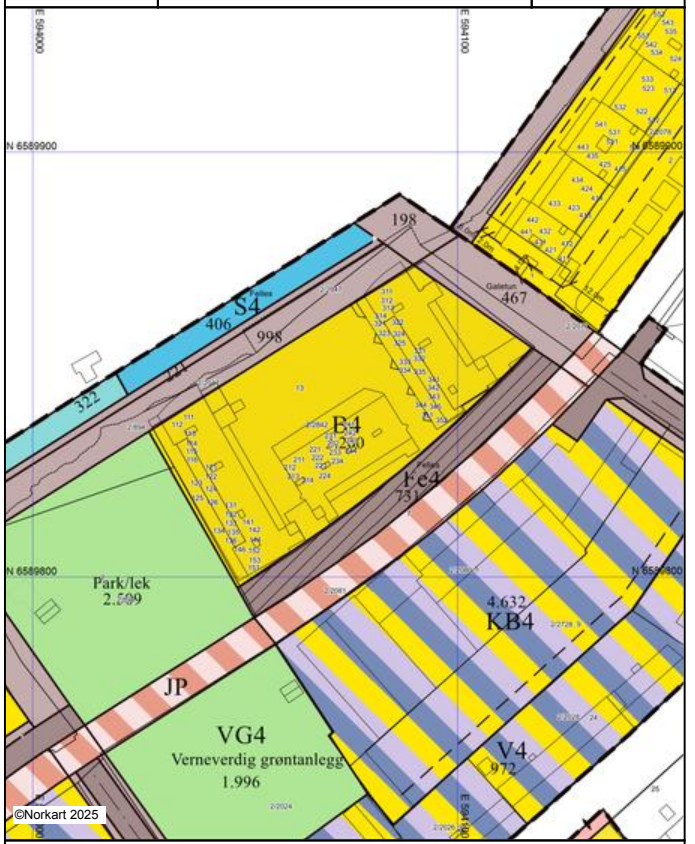
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/2842/0/44
Adresse: Sundstredet 136
Dato: 15.09.2025
Målestokk: 1:1000

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
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gangveg
Gatetun
Havneområde i sjø
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park
Småbåthavn
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles parkeringsplass
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Bolig/Forretning/Kontor
Annet kombinert formål
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Fortau
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift plantilbehør

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0252/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sundstredet 136 1531 MOSS

Betegnelse: Gnr 2, bnr 2842, snr 44 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no