

Tronvikalleen 5A



Velkommen til

Tronvikalleen 5A



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

Tronvik, Jeløy

Enderekkehus m/idyllisk beliggenhet - Attraktivt område for alle aldre - Elbillader - Nær turstier, strand og butikk

Prisantydning	5 250 000,-
Fellesgjeld	355 175,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 606 525,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 900,-
BRA-i	144 kvm
Totalt BRA	151 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1959

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

Megler 2	Frode Larsen
Telefon	472 84 572
E-post	f.larsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Tronvikalleen 5A!

- Fin planløsning over tre plan med et moderne uttrykk.
- 2 stuer og 3(4) soverom.
- Kjøkken m/marmorbenkeplate og Quooker.
- Nyere og oppussede overflater i perioden 2021-2025.
- Oppgradert elektrisk anlegg 2024/2025.
- Solrike terrasser på øst- og vestside.
- Kort vei til strender, turområder og dagligvarebutikker.
- Ladestasjon for elbil.

Rekkehuset har idyllisk og landlig beliggenhet på Tronvik på Jeløya, med vestvendt uteplass skjermet i ende. Herfra er det kort vei til flere strender, dagligvarebutikker og spisesteder, samt barnehager og skoler. Oslofjordens perle har et stort utvalg turmuligheter med en unik blanding av kultur- og naturhistorie.

Arealer og innhold

BRA-i:	144 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	151 kvm
TBA:	31 kvm

Beskrivelse

Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 49 kvm. Gang/trapperom, vaskerom, bad, soverom, bod.
Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, toalettrom, stue/kjøkken, soverom.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 31 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Trapperom, stue, soverom, soverom 2.
Total BRA: 42 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 7 kvm.



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

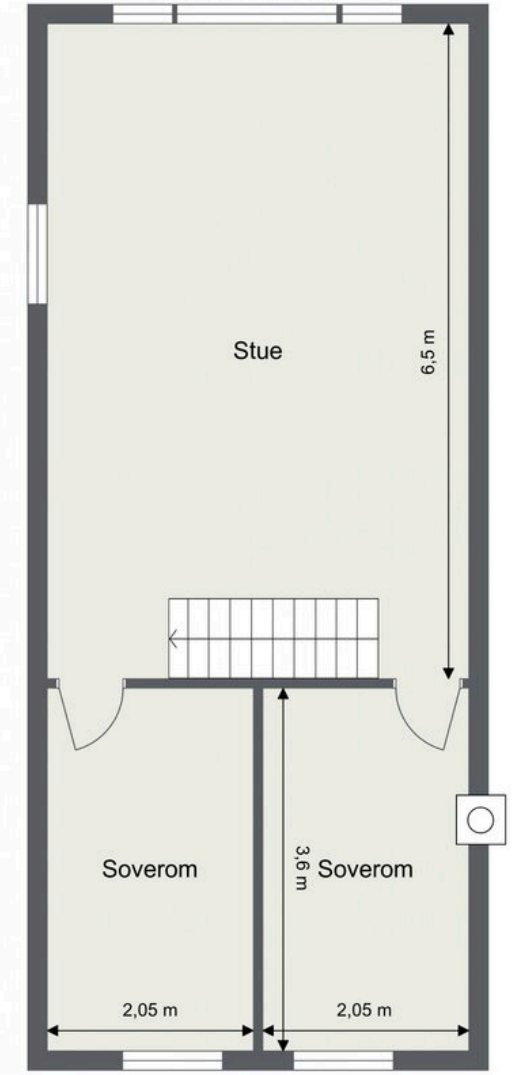
Plantegning hovedetasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

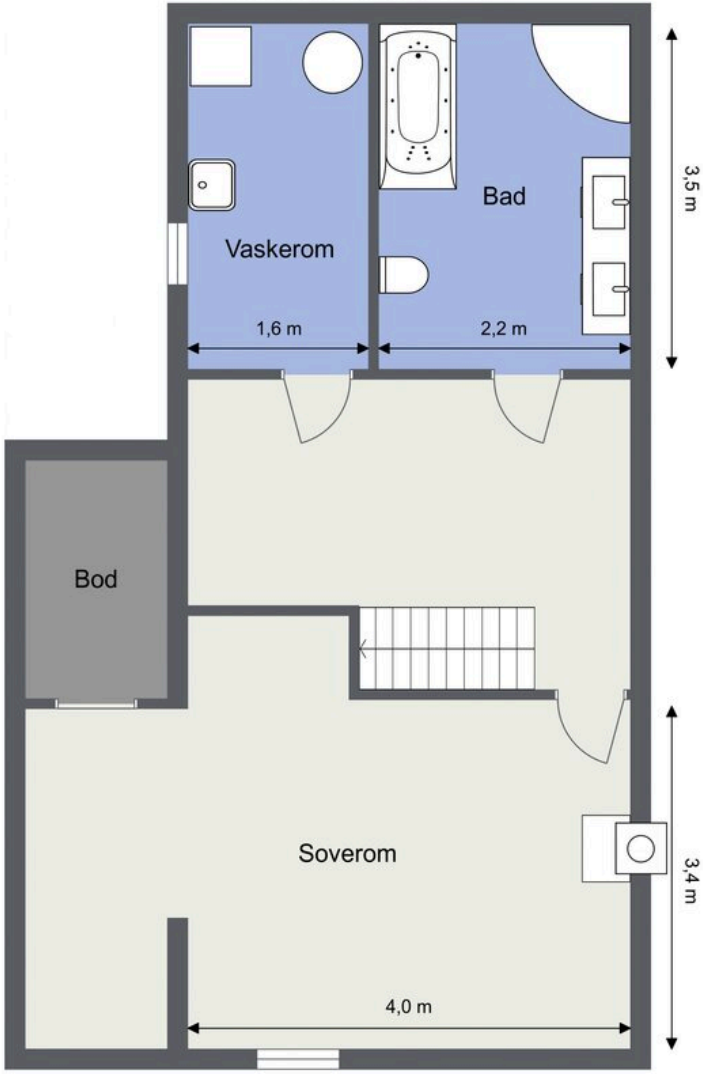
Det foreligger styregodkjennelse for utvidelse av terrasse i henhold til denne plantegning.

Tronvikalleen 5A



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

Tronvikalleen 5A



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.












5















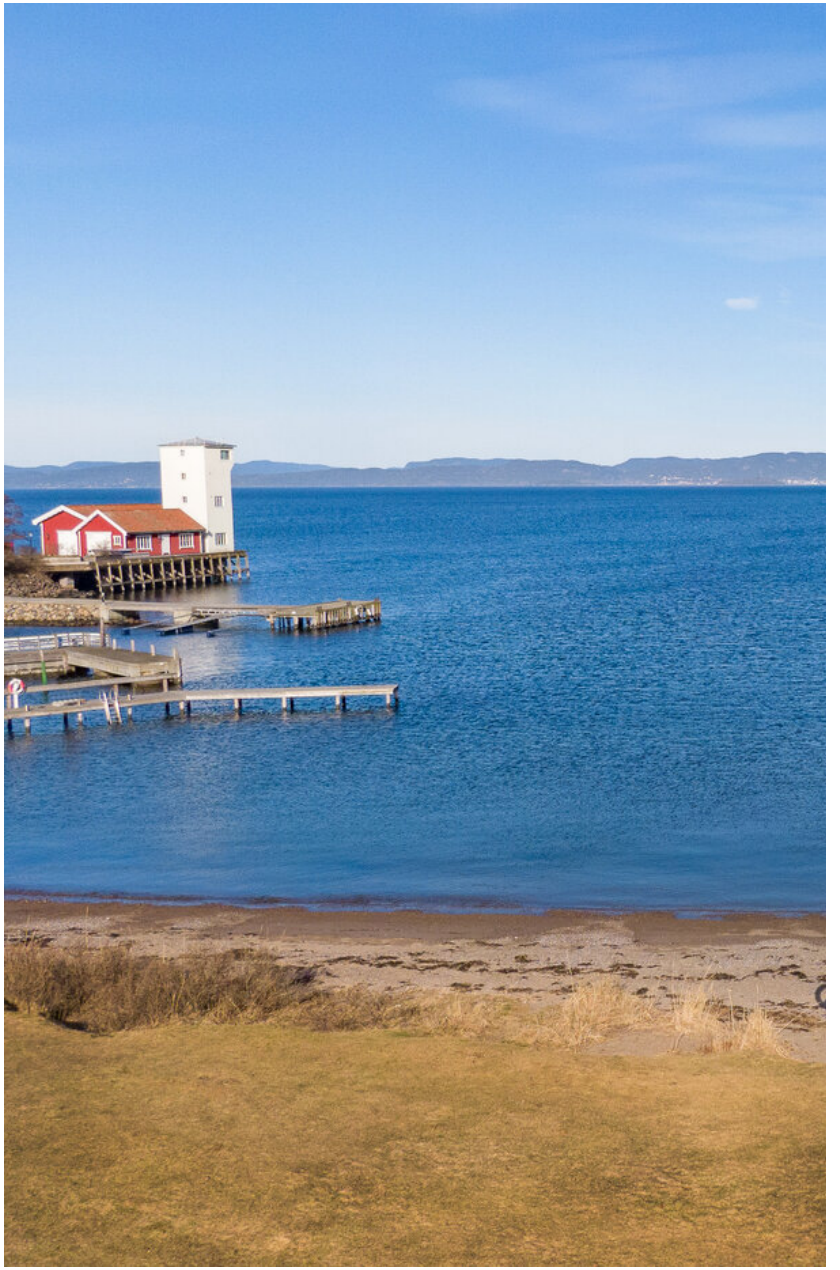





blueTherm
activeAir technology







Informasjon

Tronvikalleen 5A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0044/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Tronvikalleen 5A, 1519 MOSS
Gnr 1, bnr 2532 i Moss kommune
Andelsnr 9 i Tronvik Borettslag A/l, org.nr. 954539687

Selger
Nina Risberg

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)
355 175,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 605 175,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
20 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
5 606 525,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 625 725,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 144 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 151 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 49 kvm. Gang/trapperom, vaskerom, bad, soverom, bod.
Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, toalettrom, stue/kjøkken, soverom.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 31 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Trapperom, stue, soverom, soverom 2.
Total BRA: 42 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Del av kjeller bruksendret fra råkjeller/bod til soverom uten søknad/godkjenning. Rommet tilfredsstiller krav til romhøyde og rømning. For søknad bruksendring vil rommet ikke tilfredsstille krav til mengde dagslys etter dagens krav. Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om endring eller søknad.

Innhold

Boligen inneholder:
Underetasje: Gang/trapperom, vaskerom, bad, soverom, bod.
1. etasje: Entré, toalettrom, stue/kjøkken, soverom.
2. etasje: Trapperom, stue, 2 soverom.

Øvrige arealer:
- Terrasse på 22 kvm.
- Markterrasse på 9 kvm.
- Utvendig bod på 7 kvm.

Standard

Rekkehuset har enkel adkomst via asfaltert stikkvei til overbygd inngangsparti og kun få trappetrinn opp. Ved inngangspartiet er det en hyggelig østvendt markterrasse på 9 kvm der morgensolen kan nytes.

1. etasje:
Vel inne er det en flislagt entré med gulvvarme og skyvedørsgarderobe med speildører for orden i yttertøyet, samt knaggrekke og plass til møblement. Boligen strekker seg over to plan og innredet kjeller, med generelt oppussede overflater og oppgraderinger fra perioden 2021-2025. Rekkehuset er bygget på i 2 etasjer slik at både førsteetasje og kjeller har fått ekstra arealer.

Entreen fører videre til en smart og sosial åpen kjøkken- og spisestueløsning. Kjøkkeninnredningen er moderne med sorte, slette fronter og nydelig marmorbenkeplate. Det er nedfelt servantkum i kompositt med Quooker som gjør at man kan få kokende vann rett fra springen - perfekt for å spare tid under matlaging. Hvitevarene er integrerte og består av bred platetopp med innfelt ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og kombiskap kjøl/frys. Rommet har plass til et stort spisebord som er ideelt for både hverdag og selskap.

Flere store vindusflater på flere sider gir naturlig lys hele dagen og herfra er det utgang til vestvendt terrasse på 22 kvm. Uteplassen ligger skjermet til i ende, med god plass til flere soner med utemøblement der man kan nyte solen fra tidlig ettermiddag til solnedgang. Ta enkelt med måltidene ut, slapp av i en lounge eller

sol deg på solsengen. En elektrisk markise sørger for solskjerming på varme dager og stranden er ikke langt unna dersom det frister med et forfriskende bad.

I 1. etasje er et praktisk toalettrom tilknyttet entreen. Rommet har flislagt gulv, slettmalte overflater og er innredet med veggfestet toalett og enkelt servantskap. Over innebygget sisterne er en praktisk hylle med plass til plante eller pynt.

Boligen har til sammen tre soverom, hvorav hovedsoverommet ligger i 1. etasje, med god plass til dobbeltseng og nattbord. Veggene er malt i en behagelig beige tone og gulvteppet sørger for en lun følelse under føttene. Rommet er innredet med garderobeskap langs en hel vegg som gir rikelig god oppbevaring til klær og tilbehør. Opprinnelig var rommet delt i to soverom og kan tilbakeføres ved behov.

2. etasje:
En trapp opp finner man en romslig, lys stue med store vindusflater og generøs takhøyde. Et innbydende og sosialt rom med god plass til TV- og sofaløsning i tillegg til kontorpult eller lesehjørne om ønskelig. Stuen er nylig malt i en beige farge med en sort kontrastvegg og 1-stavs parkett fra 2021, og det er stilig glassrekkverk i toppen av trappen.

I 2. etasje er de to andre soverommene plassert, begge med plassbygget seng med 120 cm bredde - og oppbevaringsløsning. Soverommene er malt i lyse, behagelige fargetoner og har stort vindu som slipper inn naturlig lys. Til tross for noe skråtak på soverommene er romfølelsen meget god.

Underetasje:
I underetasjen er det flere funksjonelle rom med mange bruksmuligheter, dog er ingen av de innredede rommene omsøkt og dermed ikke godkjent for varig opphold. Ned trappen fra kjøkken/spisestue er et flislagt trapperom med gulvvarme, innredet med stor garderobeløsning for oppbevaring. Herfra er det adkomst til et romslig bad og et eget vaskerom, samt rom innredet som kombinert kjellerstue og soverom.

Badet fra 2010 fremstår tidløst og moderne med flislagte overflater, varmekabler og downlights i tak. Et badekar innbyr til rolige stunder eller badetid med de minste og dusjkabinettet er nytt i 2025. Videre består innredningen av dobbel skuffeseksjon med to frittstående vasker, stort speil og veggfestet toalett.

For klesvask er det et vaskerom ved siden av badet. Rommet har utslagsvask, veggskap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel bak en praktisk gardinløsning. Vaskerommet er ikke oppbygd som våtrom, men har eget sluk i rommet.

Rom innredet som kjellerstue/soverom har plass til både seng, sofahjørne og TV-møblement. Det er montert en koselig peisovn fra 2013 for hygge og ekstra varme og gulvet er flislagt med varmekabler.

For lagring og oppbevaring er det fra kjellerstuen tilgang til en innvendig bod. I tillegg disponerer boligen en utvendig bod på 7 kvm kun noen meter fra inngangspartiet.

Innvendige overflater:
- Vegger med fliser, panelplater og slettmalte overflater.
- Gulv med heltre gulvbord, parkett og fliser.
- Trepanel i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert

overløp til rom med sluk.
- Plast avløp.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Boligen er elektrisk oppvarmet. Varmefordeling med gulvvarme og panelovner.
- VV-bereder, 200 liter, montert i rom med sluk.
- El-skap med automatsikringer, supplert med jordfeilautomater i 2025. Kurs til elbil-lader 32A, 6 mm2. Montert overspenningsvern i -25.
- Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig

Parkering

Gateparkering ved boligen. Det er montert ladeboks for elbil. Øvrig parkering iht. områdets gjeldede bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Følgende moderniseringer og påkostninger er gjennomført:
- Denne rekken skal gjennomgå rørfornying i 2025.
- Satt inn nytt dusjkabinett i 2025.
- Overflater generelt oppusset/malt i 2021 - 2025.
- Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2024 og 2025.
- Det er utført og utføres rørfornying i deler av borettslaget i 2024.
- Montert elbil-lader i 2022.
- Nytt parkettgulv i andre etasje i 2021.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Nei. Eventuell kommentar: I følge tidligere salgsoppgave er badet fra 2010. Jeg vet ikke om det er gjort av tidligere eiere eller andre. Jeg har kun byttet dusjkabinett på badet mens jeg har bodd her.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: November 2024 og Januar 2025 har jeg hatt Din Elektriker her for å fikse problemer med sikringsskapet.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss Elektroinstallasjon AS la opp egen kurs til billader våren 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Borettslaget har gjort omfattende arbeid med rør i hele området, men vårt hus er vel ett av de som gjenstår å fikse så vidt jeg vet. Dette kan Borettslaget gi utfyllende informasjon om.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Tilbygg med gang, toalett og kjellerboder er oppført av tidligere eiere, men jeg vet ikke når.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Det har tidvis vært noe kloakklukt på vaskerom og bad når borettslaget har jobbet med rørfornying i området.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Svar: Ja. Beskriv: Enkelte terrassebord er modne for utskiftning. Det var planen å gjøre denne våren. Det foreligger godkjennelse fra styret om utvidelse av terrassen mot Tronvikalléen. Vinduet på det ene soverommet i toppetasjen har tidvis vært litt vanskelig å lukke (hendelen).

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Svar: Ja. Beskriv: Feil oppstod i november 2024 og januar 2025 som nevnt tidligere i erklæringen. Alt ble rettet opp av Din Elektriker og Samsvarserklæringer foreligger.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Som tidligere nevnt har det tidvis vært noe kloakklukt i kjeller når borettslaget har holdt på med rørfornying.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Regner med at dette er oppgitt i tidligere salgsoppgave (fra 2021).

Bygningssakkyndig

Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte

Rekkehus

- Utvendig: Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra hhv. 1981 og 2011, stuevindu 2008. Kjellervindu vaskerom fra byggeår. Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 2010. Ytterdør i isolert tre fra 2011. Stue/kjøkken med utgang til vestvendt veranda 22 kvm. Markterrasse 9 kvm i tilknytning hovedinngang.

- Innvendig: Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Noe ujevn-/skjevheter. Murt felles pipe, peisovn i kjeller.
Peisovn montert ny i 2013, ref. tidligere salgsopplysninger. Pipe fra byggeår. Felles konstruksjon, ikke tilstandsvurdert. Innredet kjeller, vegger med innvendig påforet isolert kledning. Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.

- Tomteforhold: Bolig oppført på antatt morenegrunn/komprimert bærelag. Hoveddel med drenssystem fra byggeår. Tilbygget del med nytt drenssystem i 2011, ref. tidligere salgsoppgave.

- Bod: Utebod oppført i uisolert trekonstruksjon.

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

Følgende forhold er kommentert med TG3:
- Underetasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling. Beskrivelse: Vegg i våtsone med avskallende puss forårsaket av fukt i grunnmur/yttervegg pga. opptrekk fra grunnen. Ved fuktsøk på yttervegg fremkommer høye verdier/skadelig fukt. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Konsekvens: Fukt i underliggende betonggulv/vegg vil over tid utvikle muggdannelser under belegg og forringet inneklima. Vann på vegg vil kunne trekke innunder gulvbelegg. Utbedring: Utskifting belegg til egnet materiale tilpasset de stedlige forhold med fukt i vegg. Utbedring overflate vegg.

- Underetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt. Beskrivelse: Ved fuktsøk på gulv fremkommer høye verdier/skadelig fukt. Normalt for kjellergulv mht. alder / på bakgrunn av byggeår kan det ikke forventes diffusjonssperre under kjellergulv. Gulvbelegg på kjellergulv med fuktopptrekk fra grunnen, materialet er ikke egnet for de stedlige forhold. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Konsekvens: Fukt i underliggende betonggulv vil over tid utvikle muggdannelser under belegg og forringet inneklima. Vann på vegg vil kunne trekke innunder gulvbelegg. Utbedring: Utskifting belegg til egnet materiale tilpasset de stedlige forhold med fuktopptrekk i underlag.

- Underetasje - Vaskerom - Ventilasjon. Beskrivelse: Rommet har ingen ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Vinduer. Beskrivelse: Vær oppmerksom på alder isolerglass. Konsekvens/tiltak: Jevnlig ettersyn.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Beskrivelse: TG vurdert på bakgrunn av alder terrassebord/trekonstruksjon, skjevheter i veranda. Konsekvens/tiltak: Oppgraderinger bør påregnes.

- Radon. Beskrivelse: Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Rom Under Terreng. Beskrivelse: Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Vær oppmerksom på at innvendig påført kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk på generelt grunnlag er vurdert som risikokonstruksjon. - Foreta jevnlig ettersyn.

- Innvendige trapper. Beskrivelse: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper mangler begge sider i trapp. Returrekkverk i 2. etasje med høyde 83 cm (krav min. 90 cm). Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Heving av rekkverk for å tilfredsstille sikkerhetskrav.

- Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom. Beskrivelse: Forhøyet fuktverdi i bunnsvill i delevegg. Antatt forårsaket av fuktopptrekk fra grunnen, og ikke utetthet fra våtrommet. Konsekvens/tiltak: Sees i sammenheng med de øvrige beskrivelser Vaskerom og Drenering.

- Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt. Beskrivelse: 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: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning. Beskrivelse: Det mangler drenering fra innebygget sisterne. Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

- Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom. Beskrivelse: Forhøyet fuktverdi i bunnsvill i delevegg. Antatt forårsaket av fuktopptrekk fra grunnen, og ikke utetthet fra våtrommet. Konsekvens/tiltak: Sees i sammenheng med de

øvrige beskrivelser Bad og Drenering.

- 1. etasje - Toalettrom - Teknisk anlegg. Beskrivelse: Servantskap beskadiget, nedre del. Innbygget sisterne uten drensåpning. Rommet mangler avtrekk. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Vannledninger. Beskrivelse: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Gjelder i servantskap kjøkken. Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

- Varmtvannstank. Beskrivelse: TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Jevnlig ettersyn. Vær oppmerksom på event. irr på tappeventil og tilknytningspunkt vannledning.

- Fuktsikring og drenering. Beskrivelse: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Kapillært oppsug i kjellergulv. Ut fra alder kan det ikke forventes plastfolie/diffusjonssperre under kjellergulv. Se beskrivelse under Vaskerom. Konsekvens/tiltak: Byggeår må hensyntas ved bruk av kjelleren pga. kapillært oppsug i kjellergulv. Vær oppmerksom på gulv soverom i kjeller. Drenssystem bør oppgraderes, ukjent om borettslaget har vedtatt utførelse.

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

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer 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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en

energikarakter og en oppvarmingskarakter.
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i underetasje.
- Gulvvarme i entré, samt bad, gang og kjellerstue i underetasjen.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 900,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet kommunale avgifter, grunnpakke TV/internett, felles strøm, forsikringer og vedlikehold, div. honorarer, nedbetaling fellesgjeld, div. drift m.m.
Styret i borettslaget informerer om økning av felleskostnad f.o.m. 01.05.25 til kr. 6 700,-.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 078 642,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 314 566,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Tronvik Borettslag A/l består av 84 rekkehusandeler.

Kjekt å vite:
- Borettslaget har en egen hjemmeside med praktisk informasjon til beboere og eiere.
- Borettshaver er forpliktet til å delta i dugnadsarbeide på felles arealer og bygninger.
- Tronvik Borettslag har kollektivt medlemskap i Tronvik vel som innebærer at beboere har mulighet for å leie velhuset Stupet på Tronvikstranda.
- Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern for gjennomføring av årlig kontroll av utstyr.
- Borettslaget er i ferd med å ferdigstille rørfornying. Denne rekken har pr. i dag ikke blitt gjennomført. Arbeidet i seg selv vil ikke medføre økte felleskostnader.

Forretningsfører

BDT Viken Moss

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 355 175,- pr. 31.12.2024

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond.

Fellesformue

Kr 10 076,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Styret i borettslaget informerer om økning av felleskostnad på kr. 800,- f.o.m. 1 mai 2025 grunnet blant annet høy lånerente, prisøkning på kommunale avgifter og at utgifter til absolutt nødvendig vedlikehold har oversteget budsjett de siste år. Styret melder at dette må til for å styre borettslaget på en ansvarlig måte og at de kontinuerlig jobber med å holde utgiftene så langt nede som de klarer. Informasjon vil bli lagt frem på generalforsamling i april 2025. Ny felleskostnad vil bli kr. 6 700,-.

Boligselskapets budsjett og regnskap for 24/23 er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og ordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad praktiseres ved behov og må påregnes, samt bla.a. snømåking på eget område. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedlagte vedtekter og ordensregler for sameiet.

Dyrehold

Dyrehold krever skriftlig tillatelse fra styret. Se borettslagets ordensregler pkt. 7.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 81366252.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 080 kvm (Eiertomt)
Borettslagets felles tomt er opparbeidet med plenareal, hekk, trær og busker, samt asfalterte stikkveier.

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

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen

er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Rekkehuset har idyllisk og landlig beliggenhet på Tronvik på Jeløya, med vestvendt uteplass skjermet i ende. Herfra er det kort vei til flere strender, turområder, dagligvarebutikker, frisør og spisesteder.

Tronvikstranda (blått flagg) ligger kun 5 min. rusletur unna, og Refsnesstranda ligger også i gangavstand, begge med gressletter, sandstrand og rom for ballspill - ypperlige både for barnefamilier, ungdom og eldre. Rett over 1 km fra boligen ligger Hotell Refsnes Gods med sin vakre beliggenhet og 250 års erfaring som byr på restaurant, selskapslokaler og bar, og det er under et kvarter gåtur til den hyggelige bydelsrestauranten Hos Naboen.

Jeløya har en av landets rikeste flora i naturreservater og landskapsvernområder, herregårdslandskap og en unik blanding av kultur- og naturhistorie. Oslofjordens perle har et stort utvalg turmuligheter med frodig kulturlandskap, store grønne lunger i form av bøkeskog og løvskog, alleer og omfattende sti-systemer, herunder en kyststi som er blant Oslofjordens beste.

I gåavstand, eller en rask sykkel- eller kjøretur unna, finner man populære Alby med galleri F15, kafé, naturhus, kunsthåndverk og gård, samt skog, flere strender og badeplasser. På naboeiendommen ligger Røed gård i nydelige omgivelser, kjent for aktiviteter som gallerier, utstillinger, butikker og kafé. Her arrangeres det også jevnlig konserter, festival og dette er også en populær plass for blant annet bryllupsfeiring.

Det er barneskoler på Refsnes, Ramberg og Reier, ungdomsskole på Hoppern og flere barnehager innenfor 15 min. gange, samt kunstgressbane og lekeområder i nærområdet. Dette gir rikelig med aktivitetsmuligheter for både store og små. Kollektivtilbudet i området består av buss og tog, med bussforbindelser fra holdeplass 200 meter fra boligen. Det er 3,5 km til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden, og ved kanalen er det ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene.

I nærområdet finner man også Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. For den golfinteresserte er det ca. 20 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner!

Offentlig kommunikasjon

Tronvikalléen (busstopp): 2 min. gange - 200 meter
Moss stasjon: 7 min. kjøring
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det under en time med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager og skoler i området, og flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.
Tronvik gårdsbarnehage: 600 meter
Refsnes barnehage og skole (1-7.trinn): 14-16 min. gange
Bellevue barnehage: 4 min. kjøring
Ramberg barnehage og skole (1-7.trinn): 5 min. kjøring
Reier skole (1-7.trinn): 4 min. kjøring
Torderød skole (1-10.trinn): 5 min. kjøring

Hoppern skole (8-10.trinn): 17 min. gange eller 3 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 13 min. kjøring

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.09.1958.
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 tegninger av rekkehuset, som ikke stemmer med dagens planløsning. Det er utført følgende endringer:
1.etasje: Det er utført tilbygg av ny entre mot syd. Dagens toalettrom var opprinnelig i dagens kjøkken og er flyttet til del av tilbygget. Selger har fjernet en vegg mellom det som tidligere var to soverom, til fordel for et stort rom.

Kjeller: Tegninger av kjeller inneholder ikke rombetegnelser foruten en liten matbod, og megler får derfor ikke kontrollert om dagens bruk stemmer med opprinnelig plan. Kjelleren er i dag innredet med soverom, bad og vaskerom. Ingen av rommene er omsøkt og dermed ikke godkjent for varig opphold. I følge takstmann tilfredsstiller soverommet krav til romhøyde og rømning, men ikke dagens krav til dagslys.

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommunedelplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 1 080 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Reguleringsplaner
Id: 22. Navn: TRONVIK - GNR 10/1. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 10.03.1958.
Delareal: 38 m2. Formål: Gangvei.
Delareal: 1 043 m2. Formål: Boliger.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/1/2532:
03.07.1958 - Dokumentnr: 1909 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2532 F
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Festekontrakt mellom partene som inneholder bestemmelser om oppføring på tomten, bebyggelse, innhegning, føring av kloakk-, vann-, gass- og elektriske ledninger på tomten, samt forpliktelser. Borettslaget eier p.t. tomten selv og det er ikke lenger festeforhold.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

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

Sentrale lover

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

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant

markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få
• Enkel søknad - og etableringsprosess
• Svar på dagen
• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 500,-
Grunnpakke rekkehus kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 710,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (inkluderer alle) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 454,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale ca. kr. 134 954,- 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 25. mars 2025

Megler

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

Megler 2

Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Tronvikalleen 5A

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Tronvikalleen 5A , 1519 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 2532
Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 03.03.2025 **Rapportdato:** 05.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18176-1465 **Referansenummer:** NP1769

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksering AS **Vår ref:** Kristian Østmark

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Tronvikalleen 5A , 1519 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2532
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

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

Vertikaldelt rekkehusbebyggelse oppført i 1959 over 3 plan med under-, 1.- og 2.etasje.
Trekonstruksjoner over grunnmur, saltak med papptekking, fasader med liggende trekledning.

Beskrevet leilighet som endedel av rekkehusbebyggelsen.
Oppgradert bolig ved blant annet :
Tilbygg 9 kvm i 2011 med entré og toalettrom i 1. etasje og bod i kjeller
Nytt bad og vaskerom, 2010
Montert ny peisovn, 2013
Ny kjøkkeninnredning, 2014
Opplysninger fra tidligere slagsoppgave.

Eier opplyser :
2 soverom i 1. etasje ombygget til ett stort soverom
Kjøkken oppgradert med marmor-plate, ny servantkum, ny platetopp med integrert ventilator, fronter malt
Nytt parkettgulv, 2021
Montert elbil-lader, 2022
Nytt dusjkabinett, 2025
Overflater generelt oppusset/malt, 2025
Elektrisk anlegg oppgradert i 2024 og 2025

Vær oppmerksom at dette kun er en oppsummering, se rapportens hoveddel for tilstandsvurderinger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra hhv. 1981 og 2011, stuevindu 2008.
Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 2010.
Ytterdør i isolert tre fra 2011.
Stue/kjøkken med utgang til vestvendt veranda 22 kvm.
Markterrasse 9 kvm i tilknytning hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Vegger generelt med panelplater og slettmalte overflater, himlinger med trepanel.
Heltre gulvbord, parkett og gulvfliser.
Overflater nylig oppusset/malt, nytt parkettgulv i 2. etasje i -21.
Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Noe ujevn-/skjevheter.
Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.
Murt felles pipe, peisovn i kjeller.
Peisovn montert ny i 2013, ref. tidligere salgsopplysninger.
Pipe fra byggeår. -Felles konstruksjon, ikke tilstandsvurdert.
Innredet kjeller, vegger med innvendig påforet isolert kledning.
Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.

Tretrapp med åpne opptrinn, spilevegg på ene siden av trapp.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom fra 2010, ref. tidligere salgsoppgave.
Vegger med hhv. malt betongvegg/grunnmur og malte plater.
Gulv med etablert fallforhold til sluk.
Belegg med oppkant på vegg og hevet dørterskel, tilsluttet sluk under klemring.
Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.
Foretatt hulltaking i delevegg, påvist forhøyet fuktverdi i bunnsvill.

Bad
Flislagt baderom oppført i 2010, ref. tidligere salgsoppgave.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk under dusjkabinett og under badekar.
Tettesjikt tilknyttet Pvc-sluk.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjkabinett, badekar med karmontert blandebatteri og håndusj.
Mekanisk avtrekksvifte i yttervegg, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg, påvist forhøyet fuktverdi i bunnsvill.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med slette malte fronter, benkeplate i marmor med servantkum i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kjøleskap og kombiskap kjøl/frys. Montert Quooker for kokende vann i servantkran.
Fronter malt i 2025.
Platetopp med integrert ventilator, med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv, vegger med slettmalt overflate.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap.
Tilluftsspalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
Plast avløp.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med gulvvarme og panelovner.
VV-bereder, 200 liter, montert i rom med sluk.
El-skap med automatsikringer, supplert med jordfeilautomater i 2025.
Kurs til elbil-lader 32A, 6 mm2. Montert overspenningsvern i -25.
Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bolig oppført på antatt morenegrunn/komprimert bærelag.
Hoveddel med drenssystem fra byggeår. Tilbygget del med nytt drenssystem i 2011, ref. tidligere salgsoppgave.

Tronvikalleen 5A , 1519 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2532
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

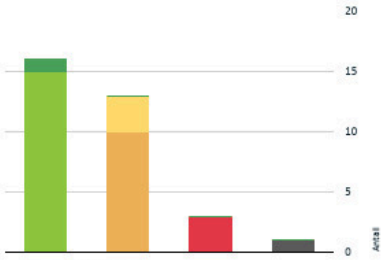
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Del av kjeller bruksendret fra råkjeller/bod til soverom uten søknad/godkjenning. Rommet tilfredsstiller krav til romhøyde og rømning. For søknad bruksendring vil rommet ikke tilfredsstille krav til mengde dagslys etter dagens krav.
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om endring eller søknad.

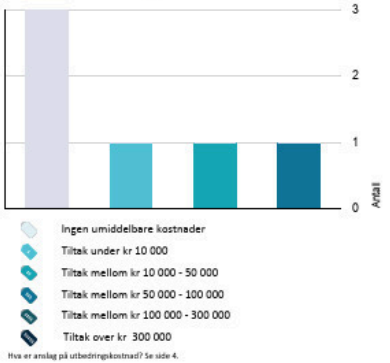
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side

Tronvikalleen 5A , 1519 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2532
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår 1959

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra hhv. 1981 og 2011, stuevindu 2008.
Kjellervindu vaskerom fra byggeår.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vær oppmerksom på alder isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig ettersyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 2010.
Ytterdør i isolert tre fra 2011.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stue/kjøkken med utgang til vestvendt veranda 22 kvm.
Markterrasse 9 kvm i tilknytning hovedinngang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder terrassebord/trekonstruksjon, skjevheter i veranda,

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgraderinger bør påregnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger generelt med panelplater og slettmalte overflater, himlinger med trepanel.
Heltre gulvbord, parkett og gulvfliser.
Overflater nylig oppusset/malt, nytt parkettgulv i 2. etasje i -21.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Noe ujevn-/skjevheter.

Tronvikalleen 5A , 1519 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2532
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt felles pipe, peisovn i kjeller.
Peisovn montert ny i 2013, ref. tidligere salgsopplysninger.
Pipe fra byggeår. -Felles konstruksjon, ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2013

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innredet kjeller, vegger med innvendig påført isolert kledning.
Foretatt hulltaking i påført vegg, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vær oppmerksom på at innvendig påført kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk på generelt grunnlag er vurdert som risikokonstruksjon. -Foreta jevnlig ettersyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med åpne opptrinn, spilevegg på ene siden av trapp.
Returrekkverk i 2. etasje i tre/glass.

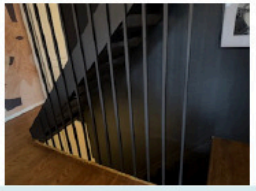
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Håndløper mangler begge sider i trapp.
Returrekkverk i 2. etasje med høyde 83 cm (krav min. 90 cm).

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Heving av rekkverk for å tilfredsstille sikkerhetskrav.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2010, ref. tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med hhv. malt betongvegg/grunnmur og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vegg i våtsone med avskallende puss forårsaket av fukt i grunnmur/yttervegg pga. opptrekk fra grunnen.
Ved fuktsøk på yttervegg fremkommer høye verdier/skadelig fukt.

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

Konsekvens :
Fukt i underliggende betonggulv/vegg vil over tid utvikle muggdannelser under belegg og forringet inneklima.
Vann på vegg vil kunne trekke innunder gulvbelegg.

Utbedring :
Utskifting belegg til egnet materiale tilpasset de stedlige forhold med fukt i vegg.
Utbedring overflate vegg.

Tronvikalleen 5A , 1519 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2532
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med etablert fallforhold til sluk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg med oppkant på vegg og hevet dørterskel, tilsluttet sluk under klemring.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ved fuktsøk på gulv fremkommer høye verdier/skadelig fukt. -Normalt for kjellergulv mht. alder / på bakgrunn av byggeår kan det ikke forventes diffusjonssperre under kjellergulv.
Gulvbelegg på kjellergulv med fuktopptrekk fra grunnen, materialet er ikke egnet for de stedlige forhold.

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

Konsekvens :
Fukt i underliggende betonggulv vil over tid utvikle muggdannelser under belegg og forringet inneklima.
Vann på vegg vil kunne trekke innunder gulvbelegg.

Utbedring :
Utskifting belegg til egnet materiale tilpasset de stedlige forhold med fuktopptrekk i underlag.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Foretatt hulltaking i delevegg, påvist forhøyet fuktverdi i bunnsvill.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forhøyet fuktverdi i bunnsvill i delevegg. -Antatt forårsaket av fuktopptrekk fra grunnen, og ikke utetthet fra våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sees i sammenheng med de øvrige beskrivelser Vaskerom og Drenering.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom oppført i 2010, ref. tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tronvikalleen 5A , 1519 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2532
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk under dusjkabinett og under badekar.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt tilknyttet Pvc-sluk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjkabinett, badekar med karmontert blandebatteri og hånddusj.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte i yttervegg, etablert tilluftsspalte under dørblad.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Foretatt hulltaking i delevegg, påvist forhøyet fuktverdi i bunnsvill.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forhøyet fuktverdi i bunnsvill i delevegg. -Antatt forårsaket av fuktopptrekk fra grunnen, og ikke utetthet fra våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sees i sammenheng med de øvrige beskrivelser Bad og Drenering.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Skapinnredning med slette malte fronter, benkeplate i marmor med servantkum i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kjøleskap og kombiskap kjøl/frys. Montert Quooker for kokende vann i servantkran.
Fronter malt i 2025.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Platetopp med integrert ventilator, med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

Tronvikalleen 5A , 1519 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2532
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med flislagt gulv, vegger med slettmalt overflate.

Årstall: 2011



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Teknisk anlegg**

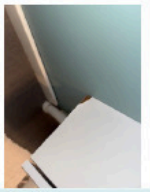
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap.
Tilluftsspalte under dørblad.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Servantskap beskadiget, nedre del.
Innbygget sisterne uten drensåpning.
Rommet mangler avtrekk.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

-gjelder i servantskap kjøkken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av vareropprene.





TG 1 Avløpsrør

Plast avløp.

TG 1 Ventilasjon

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

TG IU Varmesentral

Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med gulvvarme og panelovner.

TG 2 Varmtvannstank

VV-bereder, 200 liter, montert i rom med sluk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig ettersyn. Vær oppmerksom på event. irr på tappeventil og tilknytningspunkt vannledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 elektroavirksomhet, 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.

El-skap med automatsikringer, supplert med jordfeilautomater i 2025.
Kurs til elbil-lader 32A, 6 mm2. Montert overspenningsvern i -25.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tronvikalleen 5A , 1519 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2532
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Utbedring feil i 2024, oppgradert el-skap og montert overspenningsvern i 2025

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales alltid utført utvidet el-kontroll, det er dog ikke observert forhold i boligen som åpenbart krever en slik kontroll.



Tilstandsrapport

TG 0 Brannteknisk 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.

Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bolig oppført på antatt morenegrunn/komprimert bæredag.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hoveddel med drenssystem fra byggeår. Tilbygget del med nytt drenssystem i 2011, ref. tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Kapillært oppsug i kjellergulv.
Ut fra alder kan det ikke forventes plastfolie/diffusjonssperre under kjellergulv.
Se beskrivelse under Vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Byggeår må hensyntas ved bruk av kjelleren pga. kapillært oppsug i kjellergulv.
Vær oppmerksom på gulv soverom i kjeller.
Drenssystem bør oppgraderes, ukjent om borettslaget har vedtatt utførelse.

Tronvikalleen 5A , 1519 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2532
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utebod oppført i uisolert trekonstruksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

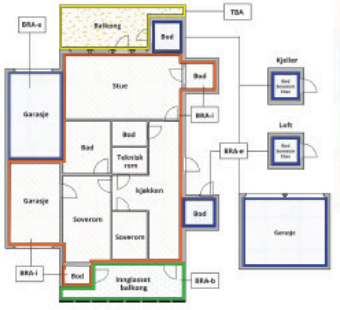
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tronvikalleen 5A , 1519 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2532
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	53			53	31
2. etasje	42			42	
Underetasje	49			49	
SUM	**144**				**31**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken, Soverom		
2. etasje	Trapperom, Stue, Soverom, Soverom 2		
Underetasje	Gang/trapperom, Vaskerom, Bad, Soverom, Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Del av kjeller bruksendret fra råkjeller/bod til soverom uten søknad/godkjenning. Rommet tilfredsstiller krav til romhøyde og rømning. For søknad bruksendring vil rommet ikke tilfredsstille krav til mengde dagslys etter dagens krav.
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om endring eller søknad.

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: Oppgradert elektrisk anlegg i 2024 og 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Soverom kjeller tilfredsstiller ikke krav til mengde dagslys ved eventuell søknad etter dagens krav.

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bod		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bod		Bod	

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)
Andelsleilighet	140	4
Bod	0	7

Tronvikalleen 5A , 1519 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2532
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Nina Risberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	2532		0	1080.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tronvikalleen 5A

Hjemmelshaver
Tronvik Borettslag A/l

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954539687			Risberg Nina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert og attraktivt boligområde på Tronvik på Jeløy med direkte nærhet til badeplasser og populære turområder i Søndre Jeløy landskapsvernområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.02.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	25.02.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	03.03.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Din Elektriker AS, 27/6-2024 ; Utbedring feil på anlegg, skiftet jordfeilbryter, sikring til komfyr.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Din Elektriker AS, 15/1-2025 ; Nye jordfeilautomater, nedre rad. Montert overspenningsvern.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.03.2025	
2	05.03.2025	

Tronvikalleen 5A , 1519 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2532
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NP1769

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Risberg, Nina	9578-5998-4-943014	2025-03-03 21:08:33

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. mar. 2025

Oppdragsnummer
41-0044/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tronvikalleen 5A, 1519 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Nina Risberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81366252
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: I følge tidligere salgsoppgave er badet fra 2010. Jeg vet ikke om det er gjort av tidligere eiere eller andre. Jeg har kun byttet dusjkabinett på badet mens jeg har bodd her.

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

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

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: November 2024 og Januar 2025 har jeg hatt Din Elektriker her for å fikse problemer med sikringsskapet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss Elektroinstallasjon AS la opp egen kurs til billader våren 2022.

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har gjort omfattende arbeid med rør i hele området, men vårt hus er vel ett av de som gjenstår å fikse så vidt jeg vet. Dette kan Borettslaget gi utfyllende informasjon om.

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

Eventuell kommentar: Tilbygg med gang, toalett og kjellerboder er oppført av tidligere eiere, men jeg vet ikke når.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har tidvis vært noe kloakklukt på vaskerom og bad når borettslaget har jobbet med rørfornying i området.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Enkelte terrassebord er modne for utskiftning. Det var planen å gjøre denne våren. Det foreligger godkjennelse fra styret om utvidelse av terrassen mot Tronvikalléen. Vinduet på det ene soverommet i toppetasjen har tidvis vært litt vanskelig å lukke (hendelen).

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

Ja

Beskriv: Feil oppstod i november 2024 og januar 2025 som nevnt tidligere i erklæringen. Alt ble rettet opp av Din Elektriker og Samsvarserklæringer foreligger.

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?

Ja

Beskriv: Som tidligere nevnt har det tidvis vært noe kloakklukt i kjeller når borettslaget har holdt på med rørfornying.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Regner med at dette er oppgitt i tidligere salgsoppgave (fra 2021).

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: 41-0044/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Risberg, Nina	**2025-03-03**

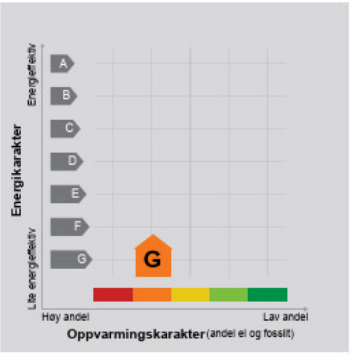
Identifikasjon

bankID Risberg, Nina

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tronvikalleen 5A
Postnummer	1519
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	2532
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145670144
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88262
Dato	06.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Redusér innetemperaturen**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	146
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

3. Ordensreglement i Tronvik borettslag

1. Det påhviler beboere i gjensidig forståelse å opprettholde ro og orden i og omkring husene så vi kan være sikre på et godt bomiljø for alle.

2. Om natten (regnet fra kl. 2200 til kl. 0700) skal det være mest mulig ro i leilighetene og i bo-området for øvrig så at beboerne ikke forstyrres.

3. Foreldre bør oppmuntre barna til å benytte borettslagets lekeplass. Organisert fotballsparking bør høre hjemme på banen ved stranda. Det er alles ansvar å forsøke å forhindre konflikter mellom barn og voksne i bomiljøet.

4. Sykkelkjøring og enhver bruk av motorkjøretøy på borettslagets områder er forbudt. Sykler m.v. må henstilles slik at gangtrafikken ikke hindres. Til ferdsel bør i størst mulig utstrekning de opparbeidede gangveier benyttes. Motorkjøretøyer, tilhengere, campingvogner etc. kan ikke parkeres på borettslagets områder. Camping på grønntarealer er ikke tillat.

5. Av hensyn til helhetsinntrykket er styret berettiget til å delta i planleggingen av eventuelle beplantninger og oppsetting av gjerder. Borettslagetes styre er berettiget til å gripe inn hvis beboere forsømmer sitt utvendige anlegg til de grader det er skjemmende for omgivelsene.

6. Borettshaver er forpliktet til å delta i dugnadsarbeide på felles arealer og bygninger.

7. Husdyr må ikke holdes uten styrets skriftlige samtykke. Innflytting med dyr må ikke skje før styrets godkjennelse foreligger. I de tilfeller det måtte vise seg at husdyr sjenere naboer eller til skade for utvendige anlegg, er borettslaget styre berettiget til å gripe inn og eventuelt pålegge vedkommende beboer å avhende sitt husdyr.

8. Eventuelle klager sendes skriftlig til styrets formann.

9. Det vil komme enhver til gode i form av hyggelig og velordnede boforhold om alle beboere innretter seg etter ordensreglementet og for øvrig tar hensyn til naboene.

AL TRONVIK BORETTSLAG

VEDTEKTER REVIDERT 28.04.2022

1. Innledende bestemmelser:

   1.1. Formål
   AL Tronvik Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

   1.2. Forretningskontor, forretningsførsel.
   1.2.1. Borettslaget ligger i Moss kommune og har forretningskontor i Moss kommune.

   1.2.2. Borettslaget er tilknyttet BDT Viken, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere.

   2.1. Andeler og andelseiere.
   Andelene skal være på kroner 100,-.

   2.2. Sameie i andel.
   2.2.1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

   2.2.3. Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseier i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel. Ikke andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand, kan tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap. Er andel ervervet etter dødsbo, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

   2.2.4. Ved fraflytting plikter borettshaveren å overlate til sin etterfølger borettslagets vedtekter, ordensreglement samt borettshaverfortegnelse. Såfremt disse er bortkommet, skal innflytteren gjøres kjent med at dokumenter kan avhentes ved henvendelse til styret. Han skal videre gis veiledning om vaskerianleggets riktige bruk og for øvrig orientere om forholdene innen borettslaget. I henhold til vedtektene kan en borettshaver ikke la noen tilflytte leiligheten uten at det fra styrets side foreligger godkjennelse, enten av et fremleieforhold eller av en overdragelse av andelsbeviset.

   2.3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

   2.3.1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
   2.3.2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i vedtektene.

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

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

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

   2.3.6. Andelsbevis og borettsbevis er deponert som sikkerhet hos borettslagets forretningsfører og tjener som sikkerhet for ethvert krav vedrørende felleskostnader og eventuelle erstatninger som borettslaget måtte få på andelshaver.

3. Forkjøpsrett
   Leiligheter kan omsettes fritt til kjøper som er godkjent av borettslagets styre.

4. Borett og bruksoverlating.

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

   4.1.2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

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

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

4.2.2.Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

4.2.2.a. Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.

4.2.2.b. Andelseieren er en juridisk person.

4.2.2.c. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste,
sykdom eller andre tungtveiende grunner.

4.2.2.d. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp – eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

4.2.2.e. Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem tillaget, skal brukeren regnes som godkjent.

4.2.3.Andelseier som bor i leiligheten selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

4.2.4.Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold:

5.1.Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

5.1.1.Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal, som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som ytterdører, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ansvaret for inngangspartier til hvert bygg/leilighet er å anse av den enkelte beboers ansvar både mtp å strø, måke og sikre god og trygg fremkommelighet.

5.1.2.Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Ødelagte vindusglass med unntak av nødvendig utskiftning.

5.1.3.Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles - hovedledning. Andelseier skal også påse rensing av nedløp fra takrenner. Andelseier har også et generelt ansvar for brannslukningsapparat og røykdetektorer.

5.1.4.Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.1.5.Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

5.1.7.Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslovens §§ 5-13 og 5-15,

5.1.8.I den grad andelseier benytter borettslagets forsikring så dekker andelseier egenandelen når det gjelder mangel på vedlikeholdsplikten som forventes fulgt opp av andelseier.

5.2. Borettslagets vedlikeholdsplikt.

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

5.2.2.Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

5.2.3.Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

5.2.4.Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5.2.5.Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.

5.3. Ladepunkt for El-bil ol.
Ladepunkt må stå plassert på borettslaget eiendom som grenser mot kommunal gate. Strømstyrke skal være maks 16A. Arbeidet med oppsett av ladepunkt skal utføres forskriftsmessing av godkjent elektroinnstallatør og skal dokumenteres. Kostnader til etabelering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Andelseier søker styret

om tillatelse til oppføring av ladepunkt.

6. Pålegg om salg og fravikelse.

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

6.2. Pålegg om salg.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet.

7.1. Felleskostnader.
7.1.1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds varsel.

7.1.2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

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

8. Styret og dets vedtak.

8.1. Styret

8.1.1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velger nestleder, sekretær og ansvarlig for hus/vaskeri og HMS på første styremøte etter generalforsamlingen. Styret skal føre protokoll over styresakene, hvor protokollen kan føres og undertegnes digitalt.

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

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

8.2. Styrets oppgaver.

8.2.1. Styret skallede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

8.2.3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8.3. Styrets vedtak.

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

8.3.2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

8.3.2.a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

8.3.2.b. å øke antallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.

8.3.2.c. salg eller kjøp av fast eiendom.

8.3.2.d. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

8.3.2.e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4. Representasjon og fullmakt:

8.4.1. Lagets firma tegnes i fellesskap av formannen og et styremedlem og representerer laget utad, Styret kan meddele prokura.

9. Generalforsamlingen.

9.1. Myndighet:
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2. Tidspunkt for generalforsamling.

9.2.1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.3. Varsel om og innkalling til generalforsamling.

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

9.3.2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

9.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:
Godkjenning av årsberetning fra styret.
Godkjenning av årsregnskap.
Valg av styremedlemmer og varamedlemmer Eventuelt valg revisor.
Fastsetting av godtgjørelse til styret.
Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

9.6. Stemmerett og fullmakt:

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

9.7. Vedtak på generalforsamlingen:

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

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

9.7.3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10.1. Inhabilitet.

10.1.1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

10.1.2. Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold tillaget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2. Taushetsplikt:

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

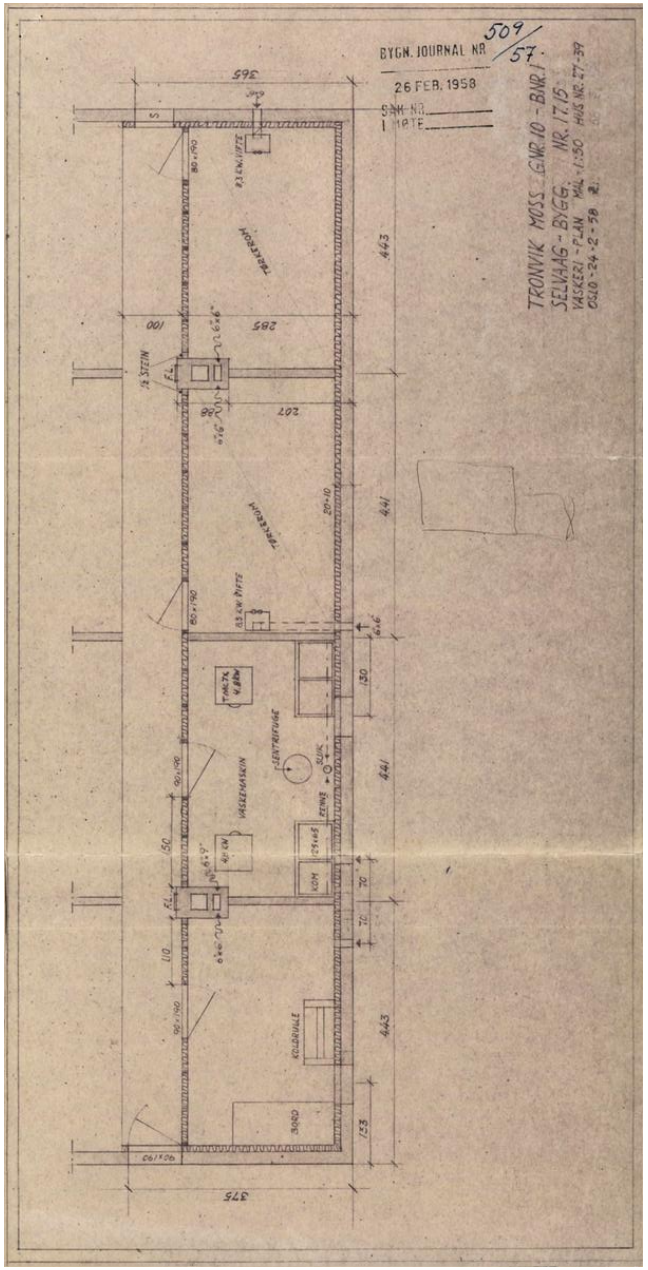
10.3. Mindretallsvern:
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

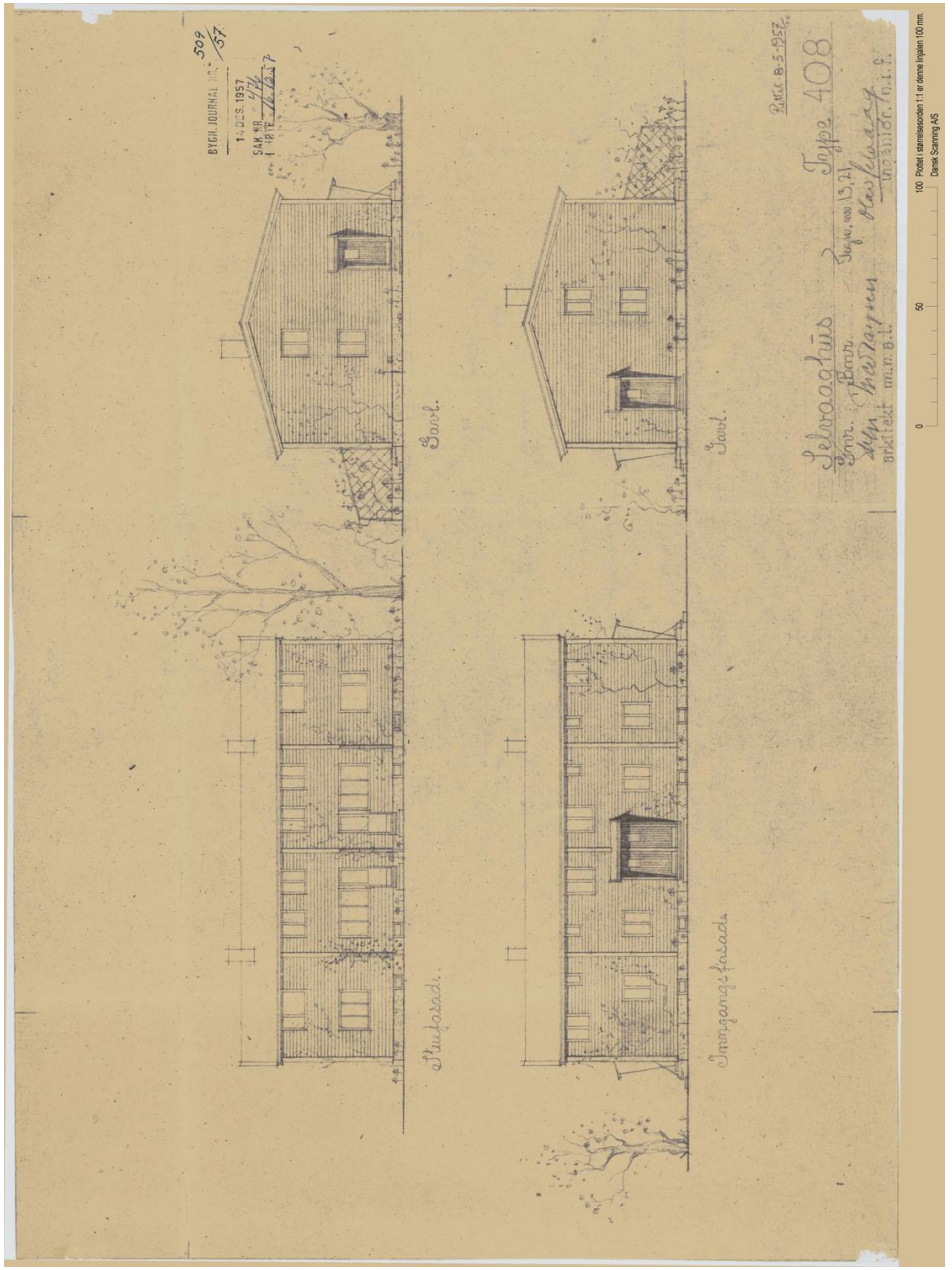
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

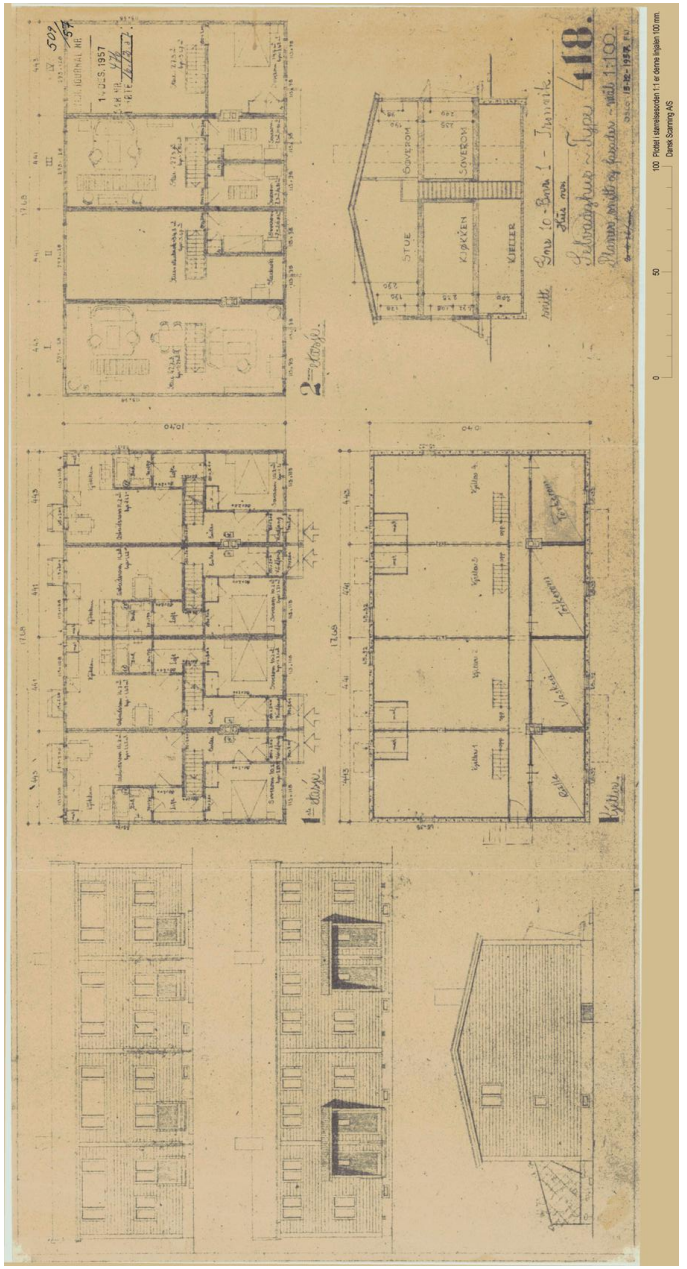
11.1. Vedtektsendringer:
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

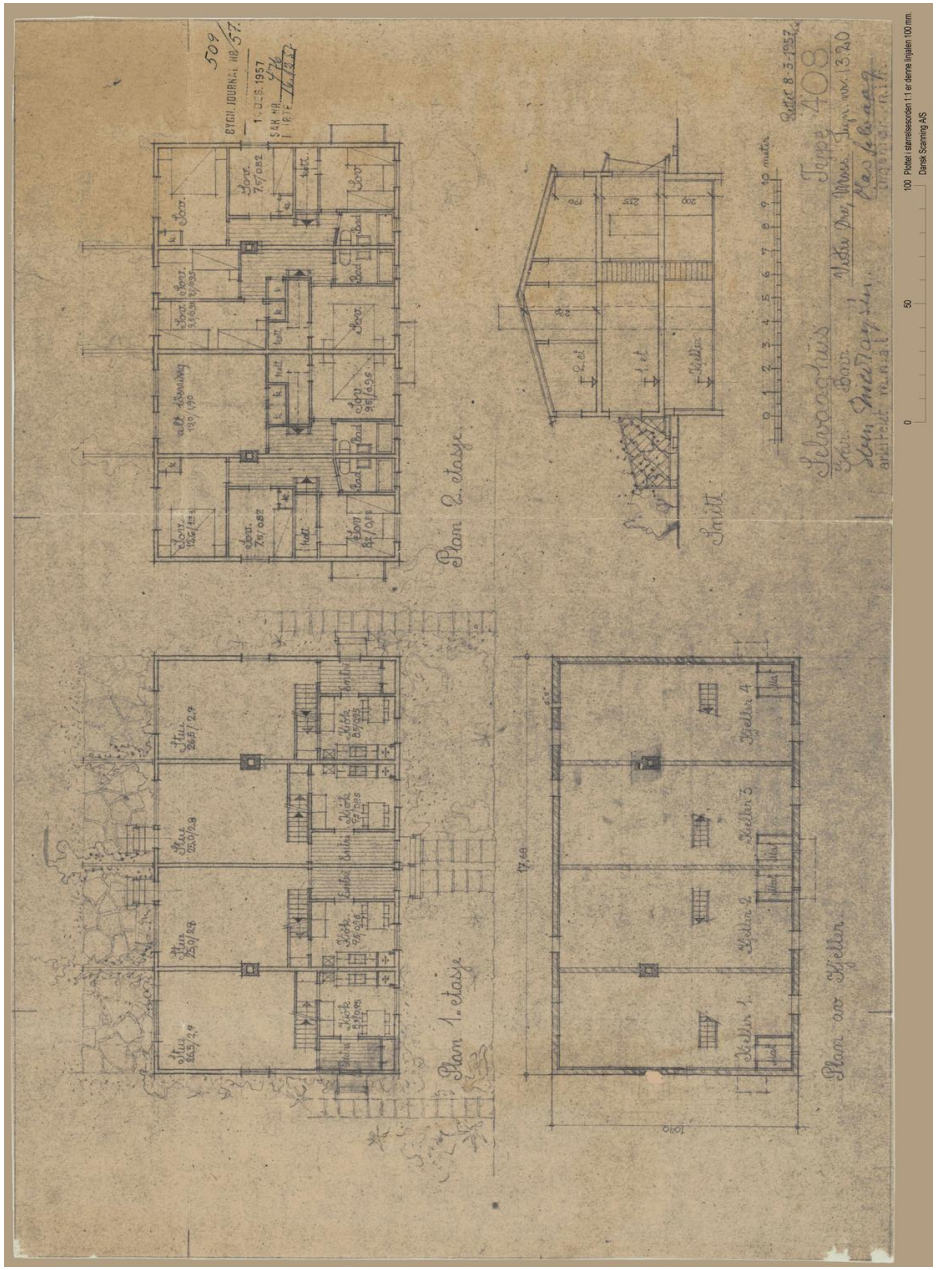
11.2. Forholdet til borettslovene.

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


BYGN. JOURNAL NR 509/57.
26 FEB. 1958
SAK NR.
MATR.
TRONVIK MOSS GNR. 10 - BNR. 1
SELVAAG - BYEG. NR. 17.15
VASKERI - PLAN M 1:50
OSLO 24-2-58
HUS NR. 27-39
VASKEROM
TØRKEROM
VASKEMASKIN
KOKEKJELLE
SENTRIFUGE
SENKE
3000

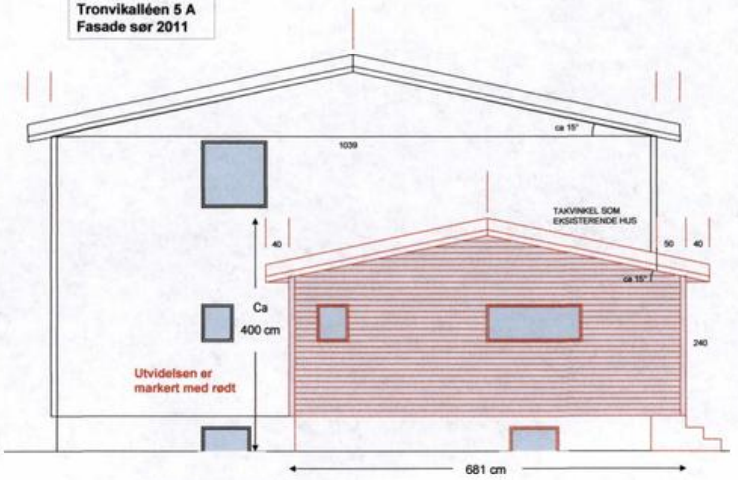

BYGN. JOURNAL NR 509/57
1. DES. 1957
SAK NR 47
MATR. 17/15 m.fl.
Bnit. 8-5-1957
Type 408
Selvaagbygg
Bnit. 13.21
Bnit. 1000
Mestergruppen
Bnitstadt mun. B.I.T.
Snitt.
Snitt.
Inngangsfasade.
Bakfasade.


1. DES. 1957
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
KJELLER
1. etasje
2. etasje
Kjeller
100 Piktel idømmessorden 1:1 er dema lingalen 100 mm
Dansk Scanning AS


1. DES. 1957
Plan 2. etasje
Plan 1. etasje
Plan av kjeller
Snitt
100 Piktel idømmessorden 1:1 er dema lingalen 100 mm
Dansk Scanning AS

09 SEPT. 2011
Vedlegg 4a

Tronvikalléen 5 A
Fasade sør 2011

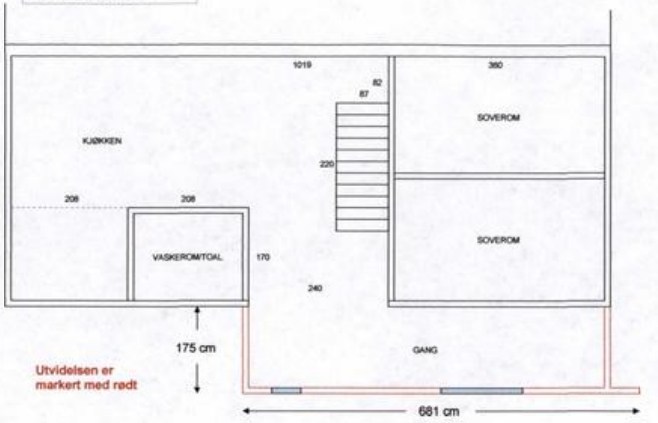


Tronvikalléen 5 A
Fasade øst 2011



09 SEPT. 2011
Vedlegg 4b

Planskisse 1. etg 2011
Tronvikalléen 5 A



Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/2532
Adresse: Tronvikalleen 5A
Dato: 18.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2532
Adresse: Tronvikalleen 5A
Dato: 18.02.2025
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
- Område for forretning
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense

Tronvikalleen 5A

Nabolaget Tronvika/Refnesila - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Refsnes skole (1-7 kl.)	**16 min**
210 elever, 13 klasser	1.1 km
Reier skole (1-7 kl.)	**4 min**
249 elever, 17 klasser	2 km
Hoppern skole (8-10 kl.)	**17 min**
436 elever, 31 klasser	1.3 km
Kirkeparken videregående skole	**8 min**
710 elever, 28 klasser	3.6 km
Malakoff videregående skole	**9 min**
1000 elever, 46 klasser	4.4 km

Offentlig transport

Tronvikalléen	**2 min**
Linje 207	0.2 km
Moss stasjon	**7 min**
Linje RE20, RX20, R21, R23x	3.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 26 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 20 min**

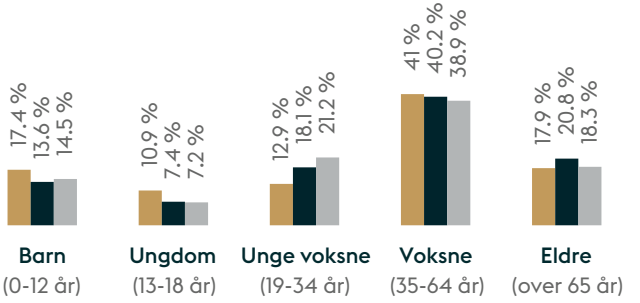
Barnehager

Tronvik gårdsbarnehage (1-5 år...	**8 min**
96 barn	0.6 km
Refsnes barnehage (1-5 år)	**14 min**
52 barn	1 km
Bellevue barnehage (1-5 år)	**25 min**
81 barn	1.9 km

Dagligvare

Kiwi Refsnes	**18 min**
Coop Extra Jeløy	**21 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tronvika/Refnesila	1 160	451
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

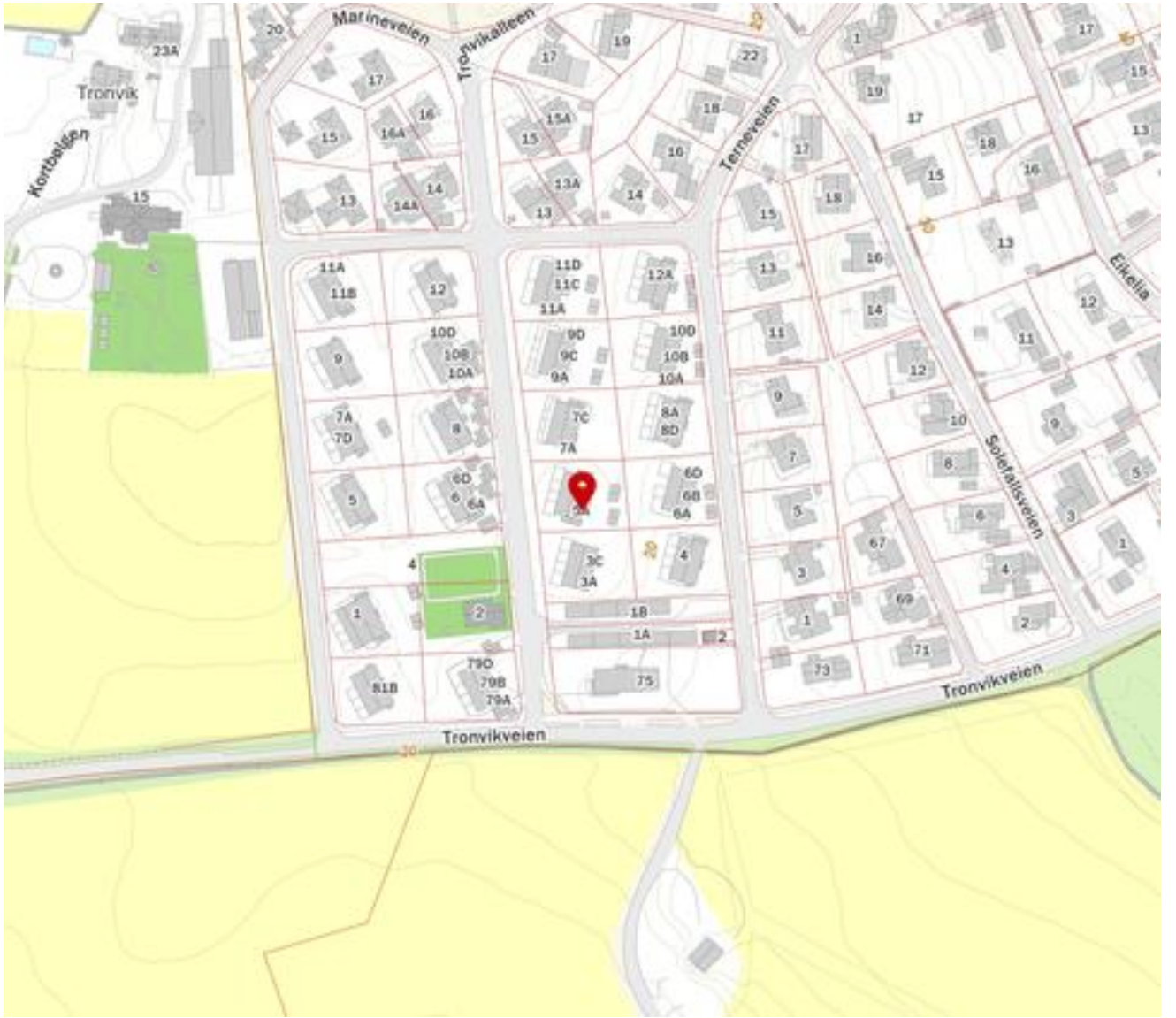
Sport

Tronvik balløkke	3 min
Refsnes skole	11 min
Lasses Gym	6 min
Ditt Treningssenter	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0044/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tronvikalleen 5A 1519 MOSS

Betegnelse: Gnr 1, bnr 2532 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