NORDVIK

Bokfinkveien 22

3 soverom | 102 kvm | Enebolig



Velkommen til

Bokfinkveien 22

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
27 Om boligen
38 Nabolagsprofil
39 Tilstandsrapport
62 Egenerklæringsskjema
67 Andre vedlegg
83 Kontaktinfo
86 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89 Forbrukerinformasjon om budgivning
90 Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.09.2026

Nøkkelinformasjon



Kjedet enebolig m/solrike uteplasser - Carport m/elbillader -
Kort vei til tur, bhg og skoler - Barnevennlig og sentralt

Prisantydning	**3 800 000,-**
Omkostninger	**8 733,-**
Totalpris	**4 316 449,-**
Fellesgjeld	**507 716,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 555,-**
BRA-i	**102 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1981**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Bokfinkveien 22!

* Enebolig i kjede med fin planløsning over to plan
* Vedlikehold og oppgraderinger utført av fagfolk
* Lys og god standard, peis og varmepumpe
* Høytliggende veranda på 45 kvm og uteplass på fremside
* Carport med isolert bod og ladeboks for elbil
* Utvendig vedlikehold i regi av borettslaget!
* Barnevennlig, rolig og skjermet beliggenhet
* Kort vei til skoler, bhg, treningssentre og kjøpesentre

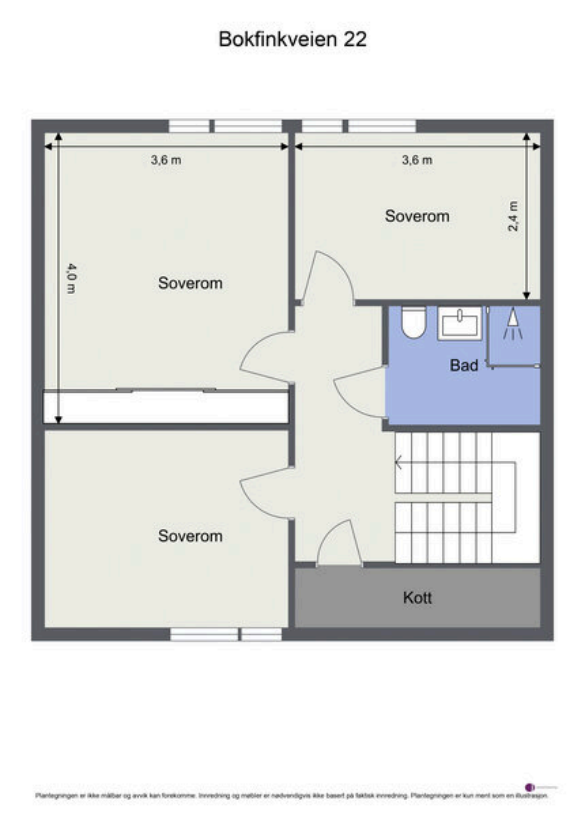
Eiendommen ligger sentralt, men samtidig tilbaketrukket på Øreåsen, i et veletablert boligområde ypperlig for både etablerere, barnefamilien, voksne og seniorer. Her får du en ettertraktet kombinasjon av lett tilgjengelige bymessige fasiliteter og servicetilbud, og flotte, varierte turområder, badeplasser og parker.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 67 kvm





2. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm
































Miele









I 2. etasje ligger tre lyse og romslige soverom med eikeparkett på gulv og god plass til ønsket møblement.





Soverom 2 og 3 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - bruksmulighetene er mange.

Romfølelsen er luftig tross noe skråtak og store vindusflater slipper inn naturlig dagslys. Alle vinduer i boligen fikk montert plisségardiner i 2019.










22



Parkering gjøres enkelt i carport med elbillader fra 2020 og på gårdsplass. Sydvendt uteplass er pent opparbeidet med bed. Gjerde, skillevegg og støttemur er fra 2019.





En ettertraktet kombinasjon av lett tilgjengelige bymessige fasiliteter og servicetilbud, og flotte, varierte turområder, badeplasser og parker.

Eneboligen har fin og familievennlig planløsning over to plan og beliggenhet som gir godt skjermede uteareal på to sider.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0196/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Andel)

Adresse og betegnelse
Bokfinkveien 22, 1529 MOSS
Gnr 197, bnr 296 i Moss kommune
Andelsnr 22 i Al Solhøida Borettslag, org.nr. 848703362

Selgere
Helge Inge Johnsen
Unni Elise Johnsen

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)
507 716,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 307 716,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 643,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 733,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 733,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 316 449,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 331 449,- (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.

Faktura for forhåndsavklaring av forkjøpsretten sendes direkte fra VBBL til kjøper straks bud er akseptert, salgsmelding er mottatt fra megler og forkjøpsretten er avklart. Gebyret blir ikke mellomregnet i megleroppgjøret mellom selger og kjøper.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1981

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 108 kvm
TBA: 45 kvm

Beskrivelse:

Kjedehus
1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, vaskerom, bod, stue/kjøkken.
BRA-e: 6 kvm. Bod med utvendig adkomst.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 45 kvm. Veranda.

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Trapperom/gang, kott, soverom, soverom 2, soverom 3, bad.
Total BRA: 41 kvm.

Ikke målbare arealer:

2. etasje har et ikke måleverdig areal på 11 kvm, dvs. totalt gulvareal på 52 kvm.

Innhold
Boligen inneholder i dag:
1. etasje: Entré/gang, vaskerom med toalett, bod, stue og kjøkken.
2. etasje: Trapperom, kott, bad og tre soverom.

Øvrige arealer:
- Veranda på 45 kvm med pergola.
- Steinlagt uteplass.
- Carport.
- Isolert bod i carport.

Standard
Eneboligen har fin og familievennlig planløsning over to

plan og beliggenhet som gir godt skjermede uteareal på to sider. Her har du de sosiale sonene med stue, spisestue og kjøkken i 1. etasje, og tre gode soverom tilknyttet bad i 2. etasje. Samtlige overflater ble oppusset i 2017 og hele 1. etasje fikk nytt gulv i 2024.

Velkommen inn ønskes i entré med knaggrekke for yttertøy og tilbehør. Fra entreen er det tilgang til praktisk kombinert vaskerom og toalettrom oppgradert i 2017, med flislagte overflater og gulvvarme. Rommet er innredet med toalett, skuffeseksjon med nedfelt servant og smart hjørnenisje for vaskemaskin med flislagt brettebenk. Innenfor entreen er en mellomgang med bod, forbindelse til 2. etasje og videre adkomst til allrom med stue og kjøkken.

Stuen har god størrelse med naturlige soner for sofaløsning og spisestue. Dagens sofa og TV-hjørne er plassert ved store vindusflater med utsyn mot egen uteplass og utvendig persienne fra 2018 for solskjerming. Vedovnen står sentralt i rommet og bidrar med ekstra varme og en koselig atmosfære på kjølige dager. I sone tilknyttet kjøkken kan spisebord med plass til hele familien og litt til plasseres. Verandadør fører ut til uteplass på 45 kvm som strekker seg langs nordsiden av huset. Den skrånende tomten gjør at veranda ligger høyt i terrenget for en lun og skjermet forlengelse av innerommet. Her er pergola og plass til møblering for både avslapning og måltider.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot spisestuen, med en hyggelig og sosial plass for to barstoler under vindu. Det ble etablert gulvvarme på kjøkken i 2017 for behagelig oppvarming. Innredningen har fronter i malt mdf og laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum. Flisene på vegg over benk er et blikkfang og under overskap er det benkelys. Hvitevarene består av integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

Eneboligens bad ble oppgradert i 2017 med tidløse, store fliser på overflater og gulvvarme. Badet er innredet med toalett, skuffeseksjon med nedfelt servant og dusjhjørne med mosaikkflis og glassdører.

I 2. etasje ligger tre lyse og romslige soverom med eikeparkett på gulv og god plass til ønsket møblement. Romfølelsen er luftig tross noe skråtak og store vindusflater slipper inn naturlig dagslys. Alle vinduer i boligen fikk montert plisségardiner i 2019. Hovedsoverommet er innredet med stor skyvedørsgarderobe og de andre soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - bruksmulighetene er mange.

For lagring og oppbevaring er det bod i 1. etasje, kott i 2.etasje, rom under trapp med smart skyvedørløsning og uisolert lagringsloft. I tillegg er det vinterisolert bod i carport.

Innvendige overflater:
- Vegger med panelplater, tapet, slettmalte overflater og fliser.
- Gulv med laminat, eikeparkett og fliser.
- Malte takplater (takess) i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastledninger i rør-i-rør system. Fordelerskap i begge etasjer med etablert overløp til rom med sluk.
- Plast avløp.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.Varmefordeling med panelovner, gulvvarme på kjøkken/bad/vaskerom, varmepumpe luft-til-luft.
- VV-bereder 200 liter, montert i bod.
- Montert varmepumpe luft-til-luft.
- El-skap med nye jordfeilautomater fra 2018. Montert overspenningsvern.
- Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig.

Parkering
Parkering i carport med elbillader og på steinlagt gårdsplass. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2024-2026:
- Malt husene 2 strøk på nytt, utført av maler.
- Nye gulv i 1. etg.

2023:
- Ny pipe.

2021:
- Installert elbillader Zaptec.
- Ny lampe i trapp.

2020:
- Montert varmepumpe luft-til-luft (Mitsubishi Kaiteki 6600).
- Ny garderobe under trapp.

2019:
- Nytt gjerde, skillevegg og ny støttemur ved uteplass syd.
- Montert plissé i alle vinduer og utvendig persienne i stue mot syd.

2018:
- Oppgradert elektrisk anlegg og nytt sikringsskap.
- Ny kledning og etterisolert 5 cm etterisolering, ny skillevegg i carport, malt 2 strøk utvendig og isolert utebod.

2017:
- Renovert bad og vaskerom.
- Etablert gulvvarme på kjøkken.
- Malt vegger og tak i hele 1. etg.

Arbeidene er utført av Jans byggservice AS, GK Elektro, Consem Entreprenør AS, RHJ AS, VV Teknikk AS, El Partner, Garderobemannen, Pipeeksperten AS, Flip AS og Maler Gunnar Magnussen.

Borettslaget gjennomførte i 2015-2020 flere oppgraderinger, som bla. a. nytt tak, utskifting av vinduer og ytterdører, etterisolering av yttervegger og ny

kledning.

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?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jans Byggservice AS. Renovert bad og vaskerom.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jans Byggservice AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jans Byggservice AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipeeksperten AS, Consem AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Skiftet innmat i el. skapet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Ikke sikker.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elpartner AS, Moss.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Byttet tak før vår tid. Vinduer skal byttes pga at flere opplever utetthet eller feil ved vinduene siden skiftet for ca 20 år siden. Dette skjer i regi av borettslaget.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
KJEDEHUS
Utvendig: Saltak tekket med steinbelagte stålplater, type Decra el. tilsv. Taktekking omlagt i ca. 2015 i regi av borettslaget, ref. tidligere slagsopplysninger. Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag. Saltak med kaldtloft, oppført med takstoler, taktro med sponplater. Etablert lufting i skråtak, i tillegg lufteventiler i gavler. Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp. Yttervegger oppført i isolert bindingsverk. Fasader med liggende trepanel med etablert luftespalte mot grunnmur. Yttervegger utvendig etterisolert og med ny kledning i 2018, utført i regi av borettslaget. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Veranda oppført i trekonstruksjon med behandlede terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre.

Innvendig: 1. etasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Stålpipe med tilknyttet peisovn. Ny pipe i 2023.

Tomteforhold: Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Støpt gulv på kapilærbrytende bærelag. Støpt gulv på grunn. Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, og gårdsplass med belegningsstein. Inntaksledning vann i eldre kobberrør.

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.

TG2
- 1. etasje - Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Konsekvens/tiltak: Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

- 2. etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Konsekvens/tiltak: Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

- Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Vannledninger rør-i-rør mangler kursfortegnelse i fordelerskap. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Det bør utarbeides og monteres kursfortegnelse i fordelerskap for rør-i-rør-systemet. Manglende kursfortegnelse gjør det vanskelig å identifisere og vedlikeholde de riktige vannledningene,

noe som kan føre til økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller reparasjoner, samt unødvendig tidsbruk ved fremtidig vedlikehold.

- Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Konsekvens/tiltak: Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader. Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje (automatisk vannstoppventil).

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

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

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

Adgang til utleie
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
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stue.
- Gulvvarme på kjøkken og vaskerom i 1. etg, bad i 2. etg.
- Varmepumpe.
- Elektrisk oppvarming.

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

MIB opplyser at siste feiing ble utført 07.09.2021 og siste tilsyn ble utført 09.08.2022. Det ble ikke registrert avvik på fyringsanlegget ved siste tilsyn.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 965 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Verisure kr 399,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 842 430,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 369 721,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke TV/internett via Telenor er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Al Solhøida Borettslag består av 51 andelsleiligheter oppført i 1982.

Kjekt å vite:
- Alle hus skal males utvendig før september 2026, beboere skal utføre selve malingen som egeninnsats for å unngå økning i felleskostnad. Borettslaget sørger for maling og stillas.
- I vedtektene er det egne punkter vedr. uthus, uteareal, gjerder/levegg og trampoline.
- Det er også inntatt egne punkter vedr. bla.a. varmepumpe, parabol og ladepunkt for elbil.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i borettslaget i 2026:
- Er på sak med vask og maling av hus. sak er hvordan en skal kunne få utført dette, om det skal organiseres med firma eller om dette kan gjøres som dugnad av andelseiere. HMS krav og byggherreforskriften slår inn, samt det er arbeide i høyde.
- Ny asfalt fra kommune i gatene da det er alvorlige dype søkk i asfalt i Heireveien og hull i Bokfinkveien. Begynner å bli hull i Linærleveien.
- Felles dugnad 6.mai er er ønskelig for året 26. Container bestilles inn som vanlig.
- Styret ønsker ny bod som er felles med utstyr, supplere en større bod med en liten kontordel til styret for styremøter, kunne ha varme inne i bod for lagring.
- Måkeavtale for snø med eksternt firma som går over p-plasser og evt. strør.

Forretningsfører
Vansjø Boligbyggelag

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er avklart på forhånd, kontakt megler for mer informasjon.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 507 716,-pr. 31.08.2026
Avdrag: Kr 964,-
Rentekostnader: Kr 2 188,-

Borettslaget har to lån:
Type A - Lån hvor det betales både renter og avdrag: Annuitetslån
Rente Pt.: 5,46 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 2 850,-, hvorav renter utgjør kr 1 976,- og avdrag utgjør kr 874,-.
Lånets løpetid: 2048.
Lånenr.: 67143766523.
Bankforbindelse: Nordea

Type A - Lån hvor det betales både renter og avdrag: Annuitetslån
Rente Pt.: 5,6 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 302,-, hvorav renter utgjør kr 212,- og avdrag utgjør kr 90,-.
Lånets løpetid: 2047.
Lånenr.: 61188262413.
Bankforbindelse: Nordea

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

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Avtalens varighet: Til den sies opp av en av partene.
Vilkår for oppsigelse: Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1.desember, med virkning fra kommende årsskifte.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 42 330,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det ble avholdt ordinær gf i borettslaget 26.02.26. Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Regnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr. 725 389,-. Styrets kommentar til regnskapet for 2025: Vi har fulgt plan som ble lagt i samråd med VBBL og deres regnskapsavdeling. Ved rentenedgang på slutten av året så valgte styret å å la husleie bli stående i stedet for å ta en budsjettert indeksøkning for husleien inn i 2026.

Det er budsjettert med et årsresultat for 2026 på kr. 713 810,-. Styrets kommentar til budsjettet for 2026: Styret har lagt seg på samme linje som sist år hvor det går i et lite overskudd, skulle det komme en rentenedgang så er ønske at husleie blir værende slik at en kan bruke dette på sparing i borettslaget. Det er viktig å kunne sette av penger til vedlikehold slik at den slipper å ta større lån som sørger for at husleie går opp mer en det som er nødvendig. Egenkapitalen per dags dato er litt lav i forhold til antall andeler.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgave.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne plikter å følge borettslagets vedtekter og ordensregler, samt bidra til et godt bomiljø. Borettslaget kan innkalle til dugnader for vedlikehold og trivselstiltak, og beboerne oppfordres til å delta. Det praktiseres dugnad ca. 2 ganger i året.

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

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men krever godkjenning fra styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82408115

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 23 293 kvm (Festetomt)
Boligen disponerer steinlagt parti på fremsiden av huset (mot syd) med skjermet uteplass med gjerde og levegg, samt gårdsplass. Mot nord er en høytliggende veranda på 45 kvm med pergola og utsyn over nabolaget.

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

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

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 25.03.1982
Festetid: Frem til 01.07.2068.

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

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. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Områdebeskrivelse

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

livssituasjoner.

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

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

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

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

I nærområdet ligger også Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. For den golfinteresserte er det rett over 10 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner!

Offentlig kommunikasjon
Øreåsen (busstopp): 5 min. gange
Moss stasjon: 9 min. kjøring
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Solliskogen barnehage: 6 min. gange
Gaupefaret barnehage: 10 min. gange
Ørejordet barnehage: 20 min. gange
Øreåsen skole (1-7.trinn): 12 min. gange
Buen barne- og ungdomsskole: 15 min. gange
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 6 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 13 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.
Ta kontakt med skolekontoret i Moss kommune.

Offentlige forhold

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

Det foreligger tegninger datert 1981 med mindre endring; det er fjernet vegg fra kjøkken mot spisestue og gang. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger i borettslaget.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område hovedsakelig regulert til bolig. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Eiendommen er tilknyttet følgende reguleringsplaner:
Id: M31. Navn: Øreåsen, felt A-B-C. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 27.11.1978.
Delareal: 1 095 m2. Formål: Kjørevei.
Delareal: 157 m2. Formål: Felles parkeringsplass.
Delareal: 142 m2. Formål: Gangvei.
Delareal: 273 m2. Formål: Felles lekeareal.
Delareal: 113 m2. Formål: Annen veigrunn.
Delareal: 21 513 m2. Formål: Boliger. Feltnavn: FELT IV.
Delareal: 2 869 m2. Formål: Høyspenningsanlegg. En del

av eiendommen ligger i område innenfor byggeforbudsbelte og alle tiltak i terreng skal avklares med ledningseier. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær faresonen.

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

3103/197/296:
05.05.1982 - Dokumentnr: 3016 - Bestemmelse om veg
Gjelder framfeste
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
05.05.1982 - Dokumentnr: 3016 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
FRAMFESTEKONTRAKT FRAM TIL JULI 2068
ÅRLIG AVGIFT NOK 14,346
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Festekontrakt mellom framfester A/S Rygge Tomteselskap og borettslaget som fester. Festet løper fra datoen for denne kontraktsinngåelse og frem til 1. juli 2068. Bestemmelse om benyttelse av og virksomhet på tomten. Festeren har overfor grunneier og tomteselskapet den fulle gjerdeplikt. Dersom festeren overdrar sin festerett etter denne kontrakt, inntrer den nye festeren i den eldres rettigheter og forpliktelser. De på eiendommen påstående trær overtas av festeren. Borettslaget håndterer festeforholdet.

30.04.1974 - Dokumentnr: 3077 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 228,750
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
MED FLERE BESTEMMELSER
Meglers forklaring: Festekontrakt mellom grunneier og fester A/S Rygge Tomteselskap. Borettslaget håndterer festeforholdet.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum – estimert til kr. 53 200,-
Grunnpakke Hus kr. 11 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Rabatt vederlag - feil pris på tilstandsrapport kr. 1 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Visning nr 2 og 3 inkl.) kr. 2 900,-

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 9. september 2026

Ansvarlig megler
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

Megler 2
Jeanette Hornsletten, Daglig leder / Salgsleder / Partner
Tlf. 91552939

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

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

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

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

Bokfinkveien 22

Nabolaget Øreåsen - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Øreåsen skole (1-7 kl.) 296 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Buen barne- og ungdomsskole (1... 93 elever, 9 klasser	15 min 1.3 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 3.5 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	11 min 4.6 km

Offentlig transport

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

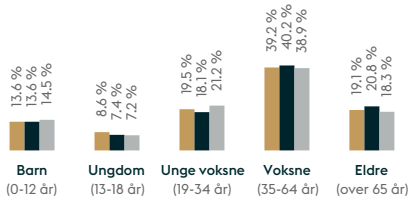
Barnehager

Solliskogen barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Gaupefaret barnehage (0-5 år) 97 barn	10 min 0.9 km
Ørejordet barnehage (1-5 år) 110 barn	20 min 1.6 km

Dagligvare

Meny Høyden	15 min
Kiwi Høyden	15 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Kjedehus
Bokfinkveien 22 , 1529 MOSS
MOSS kommune
gnr. 197, bnr. 296
Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1953 **Eiendomsverdi ref nr:** GE1352

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i 1983 i trekonstruksjoner i to etasjer på støpt gulv på grunn.
Boligen fremstår meget velholdt, og er jevnlig oppgardert ved blant annet :
Renovert bad og vaskerom i 2017
Varmepumpe luft-til-luft, 2020
Nye/oppussede overflater generelt
Etablert gulvvarme på kjøkken
Oppgradert elektrisk anlegg, 2018
Ny pipe i 2018

Fasader etterisolert og med ny kledning i 2018, omlagt taktekking i 2015, utført i regi av borettslaget.

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

Kjedehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med steinbelagte stålplater, type Decra el. tilsv.
Taktekking omlagt i ca. 2015 i regi av borettslaget, ref. tidligere slagsopplysninger.
Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag.
Saltak med kaldtloft, oppført med takstoler, taktro med sponplater.
Etablert lufting i skråtak, i tillegg lufteventiler i gavler.
Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp.
Yttervegger oppført i isolert bindingsverk. Fasader med liggende trepanel med etablert luftespalte mot grunnmur.
Yttervegger utvendig etterisolert og med ny kledning i 2018, utført i regi av borettslaget.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Veranda oppført i trekonstruksjon med behandlede terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Laminatgulv i 1. etasje og 3-stavs eikeparkett i 2. etasje.
Vegger med panelplater, tapet og slettmalte overflater.
Himlinger med malte takplater (Takess).
1. etasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
Stålpipe med tilknyttet peisovn.
Ny pipe i 2018.
Tretrapp med åpne opptrinn, rekkverk på ene siden i trapp.
Det ble besiktigelsesdagen ikke påvist symptomer på aktivitet av skadedyr eller fuktkrevende innsekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Vaskerom oppgradert i 2017.
Fremlagt FDV og oversikt over utførende bedrifter.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne , servantskap, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte over dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › 2. etasje › Bad
Bad oppgradert i 2017.
Fremlagt FDV og oversikt over utførende bedrifter.
Fllislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnisje.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap og dusjnisje.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte over dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med fronter i malt mdf, laminat benkeplate, fliser på vegg over benk, overskap toppforet til himling. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastledninger i rør-i-rør system. Fordelerskap i begge etasjer med etablert overløp til rom med sluk.
Plast avløp.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme på kjøkken/bad/vaskerom, varmepumpe luft-til-luft.
VV-bereder 200 liter, montert i bod.
Montert varmepumpe luft-til-luft.
El-skap med nye jordfeilautomater fra 2018. Montert overspenningsvern.
Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Støpt gulv på kapilærbrytende bærelag.
Støpt gulv på grunn.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, og gårdsplass med belegningsstein.
Inntaksledning vann i eldre kobberrør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

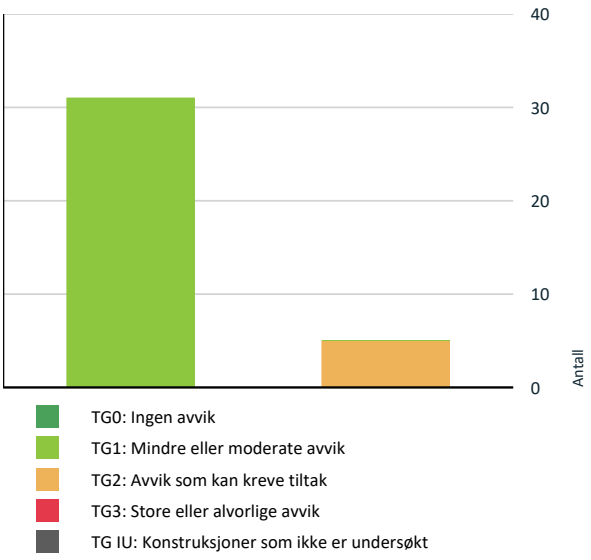
Gå til side

Kjedehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Andel i borettslag, fellesarealer og -konstruksjoner ikke vurdert i denne rapport.
Enkelte utvendige konstruksjoner er tilstandsvurdert selv om vedlikehold påhviler borettslaget da eventuelle utbedringer vil ha innvirkning på beskrevet bolig.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1983

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med steinbelagte stålplater, type Decra el. tilsv.
Taktekking omlagt i ca. 2015 i regi av borettslaget, ref. tidligere slagsopplysninger.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med kaldtloft, oppført med takstoler, taktro med sponplater. Etablert lufting i skråtak, i tillegg lufteventiler i gavler.
Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i isolert bindingsverk. Fasader med liggende trepanel med etablert luftespalte mot grunnmur.
Yttervegger utvendig etterisolert og med ny kledning i 2018, utført i regi av borettslaget.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda oppført i trekonstruksjon med behandlede terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminatgulv i 1. etasje og 3-stavs eikeparkett i 2. etasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med panelplater, tapet og slettmalte overflater.
Himlinger med malte takplater (Takess).

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Stålpipe med tilknyttet peisovn.
Ny pipe i 2018.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med åpne opptrinn, rekkverk på ene siden i trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble besiktigelsesdagen ikke påvist symptomer på aktivitet av skadedyr eller fuktkrevende innsekter.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom oppgradert i 2017.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Fremlagt FDV og oversikt over utførende bedrifter.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne , servantskap, røropplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte over dørblad.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad oppgradert i 2017.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Fremlagt FDV og oversikt over utførende bedrifter.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fllislagte vegger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnisje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap og dusjnisje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte over dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med fronter i malt mdf, laminat benkeplate, fliser på vegg over benk, overskap toppforet til himling. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i boligen utført i kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastledninger i rør-i-rør system. Fordelerskap i begge etasjer med etablert overløp til rom med sluk.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Vannledninger rør-i-rør mangler kursfortegnelse i fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det bør utarbeides og monteres kursfortegnelse i fordelerskap for rør-i-rør-systemet.

Manglende kursfortegnelse gjør det vanskelig å identifisere og vedlikeholde de riktige vannledningene, noe som kan føre til økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller reparasjoner, samt unødvendig tidsbruk ved fremtidig vedlikehold.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme på kjøkken/bad/vaskerom, varmepumpe luft-til-luft.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VV-bereder 200 liter, montert i bod.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje (automatisk vannstoppventil).

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert varmepumpe luft-til-luft.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El-skap med nye jordfeilautomater fra 2018. Montert overspenningsvern.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Samsvarserklæring mangler for gulvvarme kjøkken montert i 2017, og montert elbil-lader.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Støpt gulv på kapilærbrytende bærelag.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, og gårdsplass med belegningsstein.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Inntaksledning vann i eldre kobberrør.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	61	6		67	45		67
2. etasje	41			41		11	52
SUM	**102**	**6**			**45**	**11**	**119**
SUM BRA	**108**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, vaskerom, bod, stue/kjøkken	Bod med utvendig adkomst	
2. etasje	Trapperom/gang, kott, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Kott i 2. etasje ikke måleverdig areal pga. lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Helge Inge Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	197	296		0	23293.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bokfinkveien 22

Hjemmelshaver
Frykman Anne Marie, Skarpsno Annette, Bårli Cecilie, Øverby David, Kristiansen Eli, Skarpsno Erik, Kristiansen Ida, Bjerke Kate Elisabeth, Øverby Kate, Skarpsno Morten, Jørgensen Renate, Bjerke Ulf Ragnar, As Rygge Tomteselskap, Al Solhøida Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
848703362			Johnsen Helge Inge, Johnsen Unni Elise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
22

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	31.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	31.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.08.2026		Gjennomgått		Nei
Rapport branntilsyn		Movar, 9/8-2022	Gjennomgått		Nei
FDV		Jan`s byggeservice, 20/10-2017	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		GK Elektro, 5/8-2018 ; Byttet innmat i el-skap	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		El-Partner, 10/7-2020 : Opplegg for varmepumpe	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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
28. aug. 2026

Oppdragsnummer
41-0196/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bokfinkveien 22, 1529 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Helge Inge Johnsen, Unni Elise Johnsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2017

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: 1
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jans Byggservice AS Renovert bad og vaskerom.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jans Byggservice AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jans Byggservice AS

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Pipeeksperten AS -Consem AS

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Skiftet innmat i el.skapet

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ikke sikker.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elpartner AS, moss

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Byttet tak før vår tid.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0196/26

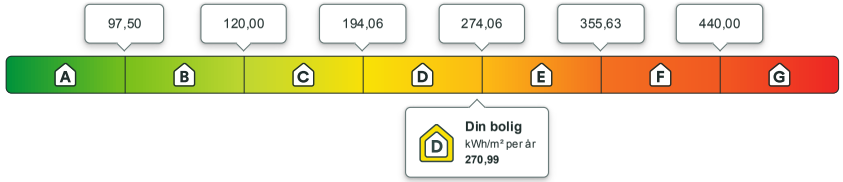
Bokfinkveien 22, 1529 MOSS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
15 130,42	**275,10**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

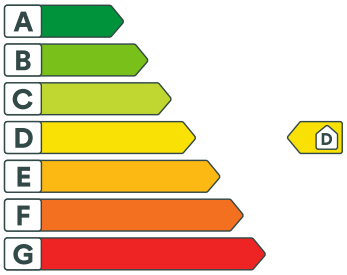
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

enova

Energiattest

Adresse	
Bokfinkveien 22, 1529 MOSS	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342548**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19432327**
Gårdsnummer **197**	Bruksnummer **296**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1982	**Kjedet enebolig**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
270,99



Bokfinkveien 22, 1529 MOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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



Bokfinkveien 22, 1529 MOSS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Tiltak 18: 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 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: 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 23: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

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

FELLES ANTENNEANLEGG FOR RADIO OG FJERNSYN

10. For tilkobling fra antennekontakt til radio- og tv-apparater skal kun benyttes originale tilkoblingskabler. Før det reklameres på anlegget bes andelseierne få konstatert at radio- og eller tv-mottakeren er i orden og at feilen derfor må skyldes andre forhold.

11. Feil ved antenneanlegget meldes snarest til styret eller annen kontaktperson som måtte være oppnevnt.

12. Omkostninger som skyldes unødige eller uberettigede klager på fellesanlegget må betales av beboeren.

13. Oppsetting av private radio- og tv-antenner er forbudt.

ØVRIGE BESTEMMELSER

14. Andelseierne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslagets styre eller generalforsamling gir for å opprette ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendommer.

15. Tillitsmann/tilsynsmann plikter i samarbeide med lagets styre å føre alminnelig tilsyn med eiendommen.

16. Overtredelse av disse ordensregler anses som mislighold og kan føre til opphør av leieforholdet.

209

ORDENSREGLER FOR SOLHØIDA BORETTSLAG

TILKNYTTET RYGGE BOLIGBYGGELAG

1. Alle andelseiere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring husene.

2. Foreldre plikter å føre tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført borettslagtes eller beboernes eiendeler. Forøvrig skal lek ikke forekomme på en slik måte eller på slike steder at fare for skade oppstår eller at beboerne blir sjenert. Det påhviler foreldrene å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.

3. Om natten - regnet fra Kl 2300 til Kl 0600 - skal det være mest mulig ro i leilighetene og ved husene. Radio og TV må benyttes hensynsfullt.

4. Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av boligen er fastslått i Husleiekontrakten - ref § § 6 og 7.

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

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

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

HUSDYRHOLD

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

BRUK AV MOTORKJØRETØY INNEN BOLIGOMRÅDET

6. Bruk av motorkjøretøy innen boligområdet er generelt forbudt. Unntakelse gjelder kun for syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler og renovasjonsbiler, av- og pålessing samt kjøring til og fra anvist parkerings-/garasjeplass.

7. All kjøring innen boligområdet skal skje varsomt og hensynsfullt.

8. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger skal følges.
   Parkering **kun** på oppmerkede plasser.

SNU !

Vedtekter

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

tilknyttet
Vansjø Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
A/L Solhøida Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Vansjø Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(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 rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

(5) Gjøres det endringer i fasade, vinduer, påbygg osv, skal eventuelle skader / vedlikehold dekkes av andelseier.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Endringer på bygning eller tomt

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

Beboers ansvar ved endringer på bygning eller tomt

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

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-5 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

Uthus

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

Uteareal

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

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

1) Gjerde skal ikke overstige 1,5 meter høyt. Det skal følge denne beskrivelsen:
Innhegning med enkle, tette konstruksjoner som skal hindre ferdsel, for eksempel flettverksgjerde eller andre gjerder som ikke er tette. Åpne deler bør utgjøre minst 40-50% av konstruksjonen. Males da i hvit som er på husene eller om det er montert i impregnert, så beholdes dette.

2) Levegg skal ikke overstige 2 m i høyde. Ut fra husvegg skal den skal den ikke være lenger enn 3m, etter dette må det skalere ned til høyde som gjerde og utformingen som dette. Denne males da i samme farger som er utført på hus.

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

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

Søknaden til styret skal inneholde:

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

Tips:
Ved montering av varmepumpe bør den være tilpasset nordiske forhold.
Tilbud som innhentes er iht NS 3420 – beskrivelse av tekster for bygg, anlegg og installasjoner (www.standard.no).
Bruk standard kontrakt fra Forbrukerrådet (http://forbrukerportalen.no/temaer/borettslag)

13. Parabol – Vilkår.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Trampoliner.

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

12. Retningslinjer for etablering av varmepumpe i A/L Solhøida borettslag
Styre vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad etter følgende retningslinjer

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

14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

15-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

15-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

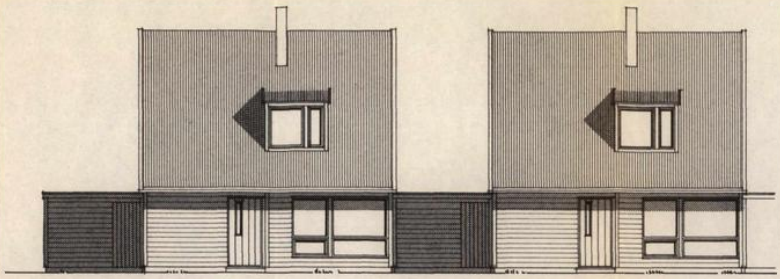
14. Ladepunkt for elbil

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

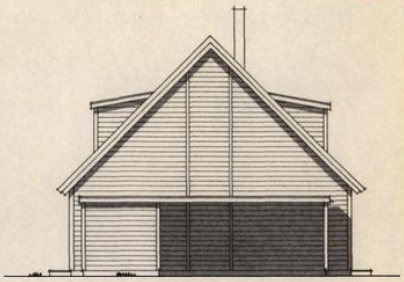
(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere om å etablere ladepunkt for el-bil på de vilkår som følger av punkt 8.5 med følgende tilleggsvilkår:

Montering og bruk av ladepunkt for elbil kan etter søknad godkjennes av styret.
Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om:

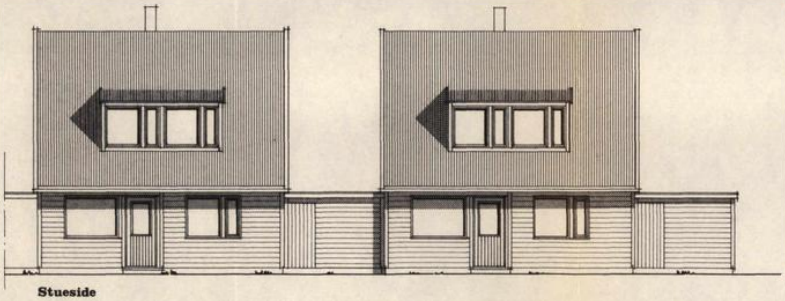
a) tekniske spesifikasjoner
b) leverandør
c) utvendige forhold
d) forslag til plassering (Det vil være naturlig å montere i carport.)
e) d) Installasjon av ladepunkt skal utføres av godkjent autorisert firma og leverandør skal være
f) sertifisert. Dette gjelder også ved ned montering og remontering.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



Inngangside



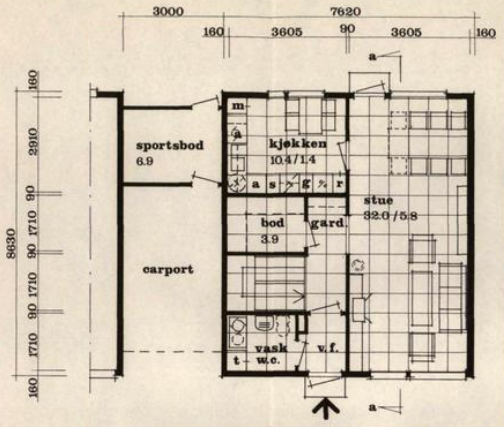
Gavl



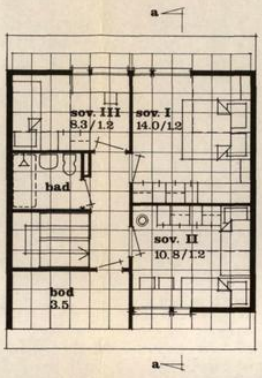
Stueside

ØREÅSEN Felt A-B-C RYGGE A -		Mål. : 1:100 Ekv. : Tegn. :
Hustype Fasader		Trac. : bar Dato : 81.02.26
Aktieselskapet MOELVEN BRUG FELTUTBYGGINGSDIVISJON		Prosjekt nr. : 801460 Tegning nr. : 057

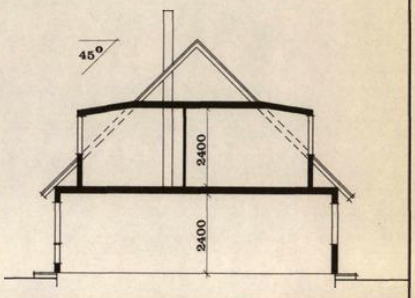
A.S TORRKOPI



1.etasje



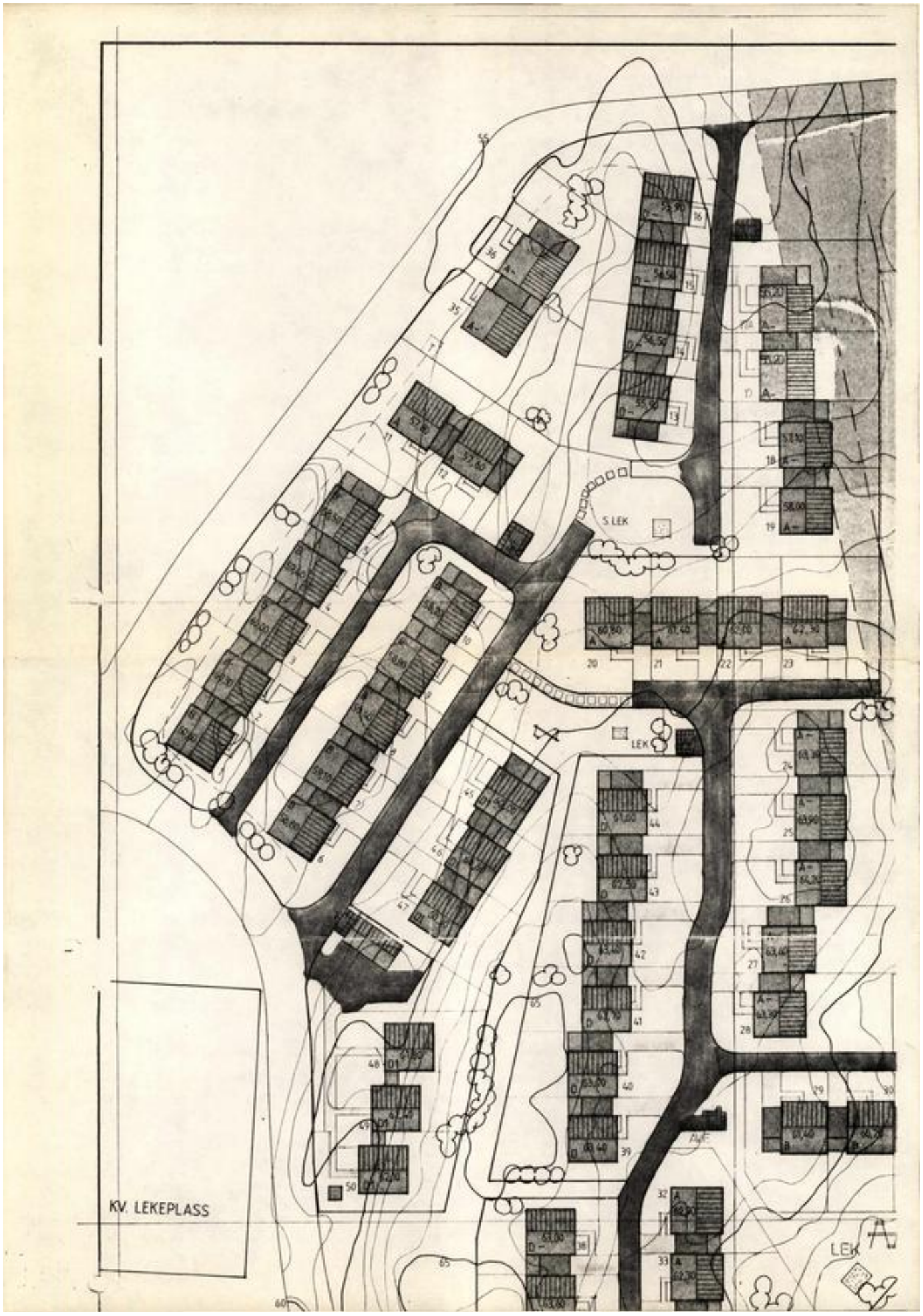
2.etasje



snitt a-a

ØREÅSEN, Felt A-B-C RYGGE,	Ba. 138.3 m² sp.bod inkl. carp. Na. 108.1 m²	Mål. : 1:100 Ekv. : Tegn. :
Hustype A - Planer og snitt	La. 97.3 m²	Trac. : bar Dato : 81.02.26
Aktieselskapet MOELVEN BRUG FELTUTBYGGINGSDIVISJON		Prosjekt nr. : 801460 Tegning nr. : 056

A.S TORRKOPI


KV. LEKEPLASS
LEK
LEK
LEK

Tegnforklaring

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

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

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

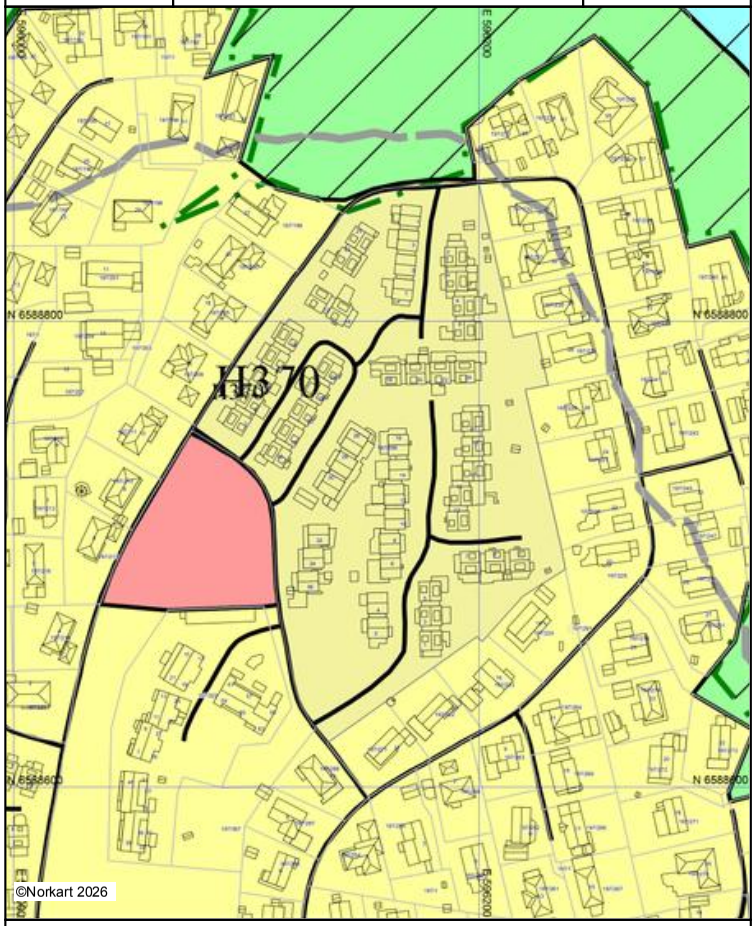
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 197/296
Adresse: Bokfinkveien 22
Dato: 27.08.2026
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Park
- Anlegg for idrett og sport

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

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

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

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 197/296
Adresse: Bokfinkveien 22
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1500

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.

Vedlegg.

FESTEKONTRAKT

DAGBOKFØRT
05 MAI 82 03016
MOSS SKIFTE

Under henvisning til festekontrakt med Øre Samje av 22/12 1969 fester A/S Rygge Tomteselskap (nedenfor kalt tomteselskapet) herved bort til A/L Solhøida Borettslag c/oA/L Rygge boligbyggelag (nedenfor kalt festeren) en del av sin eiendom gnr. 97, bnr. 1 i Rygge som ved skylddelingsforretning har fått betegnelsen gnr. 97, bnr. 296

Festet inngås på følgende betingelser:

1. Festet løper fra datoen for denne kontrakts inngåelse og frem til 1. juli 2068.

2. Det festede areals grenser vil fremgå av oppmåling og skylddelingsforretning, og er ved foreløpig oppmåling målt til 22.070 m^2.

3. Det festede areal skal benyttes til boligbebyggelse, og tillates ikke benyttet til noen virksomhet som kan være til sjenanse for de øvrige nabotomter som blir utparselert i området. Det er heller ikke tillatt å drive kafè, kiosk, forretning, industriell virksomhet eller annen ervervsvirksomhet av noen art uten samtykke av tomteselskapet.

4. Festeavgiften er foreløpig beregnet til kr. 0,65 pr. m^2 pr. år. Avgiften fastsettes endelig etter at regnskapene for feltet er avsluttet.
Avgiften betales forskuddsvis den 1. januar hvert år uoppkrevd.
Første avgift frem til 31. desember 1979 betales med kr. 5.050,50 som forfaller til betaling ved denne kontrakts underskrift.
Årlig festeavgift vil deretter utgjøre kr. 14.345,50.
Morarenten skal være 10 % p.a.

5. Festeavgiften kan kreves regulert hvert 10. år av festetiden overensstemmende med endringene i prisnivået for tomter i strøket. I den grad gjeldende lovgivning tillater det, skal reguleringen minst tilsvare den endring som har funnet sted i Statistisk Sentralbyrås engrosprisindeks.

..... 2

6. Tomteselskapet forbeholder seg pantsikkerhet i de på tomten oppførte hus og i tilfelle brann - i brannassuransen - for den til enhver tid skyldige festeavgift.
Festeren har overfor grunneier og tomteselskapet den fulle gjerdeplikt. Tomteselskapet fraskriver seg mulig ansvar for den skade husdyr, som ved hendelig uhell måtte komme inn på uhegnet området, måtte forvolde.

7. Festeren plikter å betale refusjon til A/S Rygge Tomteselskap for vei, vann og kloakk og øvrige opparbeidelseskostnader med tilsammen kr 1.600.000.oosom er foreløpig, idet endelig fastsettelse blir foretatt ved regnskapsavslutning. Foreløpig beregnet refusjonsbeløp forfaller til betaling ved kontraktens underskrift.
Av det til enhver tid ubetalte beløp betaler festeren 12 % p.a. rente fra 1. mars 1979 til betaling skjer.

8. Vesentlig misligbold av denne kontrakts bestemmelser fra en av partenes side, gir den annen part rett til å heve festekontrakten.
Forfalt festeavgift som ikke er betalt, kan inndrives uten dom i samsvar med bestemmelsene i tomtefestelovens § 28.

9. Festeren har rett til å pantsette sin festerett sammen med bebyggelsen.

10. Dersom festeren overdrar sin festerett etter denne kontrakt, inntrer den nye festeren i den eldres rettigheter og forpliktelser i forhold til tomteselskap og grunneier.
Dersom festeretten overdras før bygging er påbegynt, skal den nye festeren bestemmes av tomteselskapet.
Festeren forplikter seg til å påbegynne bygging innen 2 - to - år fra undertegningen av denne kontrakt.
Dersom det foreligger spesielle forhold kan tomteselskapet etter søknad fra festeren forlenge denne frist.
I motsatt fall plikter festeren ved utløpet av denne 2 års periode å transportere sin festekontrakt til den nye fester som tomteselskapet må utpeke. Festeren har da krav på å få tilbakebetalt det innbetalte refusjonsbeløp, jfr. pkt 7.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/3016/87
Attesteringstidspunkt 2025-11-19 14:52

11. De på eiendommen påstående trær overtas av festeren etter oppråling pr overtagelsesdag. Oppmålingen foretas av herredsskogmesteren. Det gjøres opp særskilt for den skog som overtas.

Utgiftene til denne oppmåling bæres i sin helhet av festeren.

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

13. Blir noen del av eiendommen ekspropriert, tilfaller ekspropriasjonserstatningen for grunnen og ulempe vedrørende denne i sin helhet tomteselskapet, med forholdsmessig reduksjon av festeavgiften for det areal som eksproprieres.

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

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

16. Tvister og takster vedrørende dette kontraktsforhold avgjøres ved voldgift etter reglene i Tvistemålslovens kapitel 32.

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

....4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/3016/87
Attesteringstidspunkt 2025-11-19 14:52

18. Særskilte bestemmelser:

Rygge den 25/3 1982

.....
Fester
A/L SOLHØIDA BORETTSLAG

.....
A/S RYGGE TOMTESELSKAP

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

Rygge den 25/3 1982

.....
født: 21/2 33
adr.: Skolevn 13A, 1580 Rygge

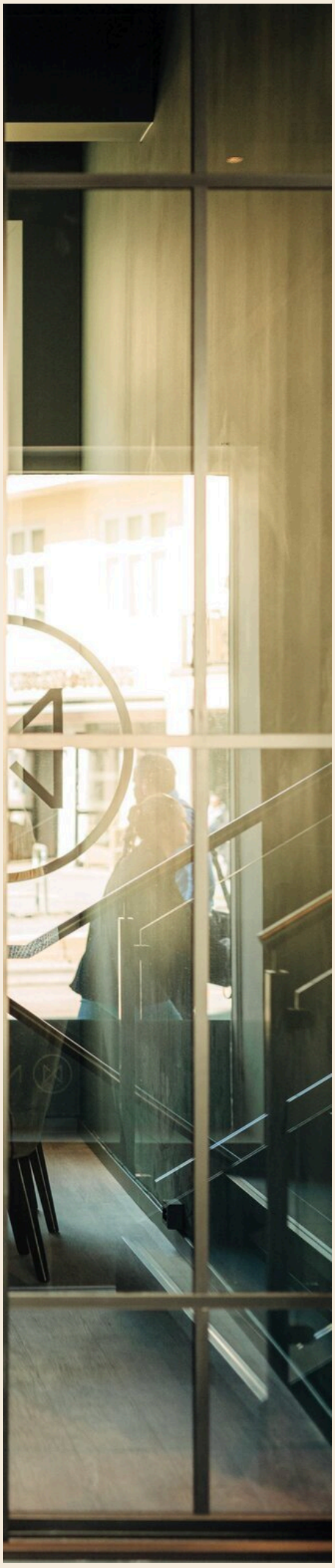
.....
født: 10/1 1922
adr.: Ekkerdt. 34, 1500 MOSS

Velkommen til

Nordvik Moss

Våre eiendomsmeglere i Moss vet hva som skal til for å få mest mulig ut av boligsalget ditt. Vi kjenner Moss, Råde, Våler og Son godt og har den lokale innsikten som gjør en reell forskjell når det gjelder. Moss har sine egne drivere, og dem kjenner vi godt. Våre meglere vet hvordan boligen din bør presenteres for å skape interesse hos de rette kjøperne. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner alt det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

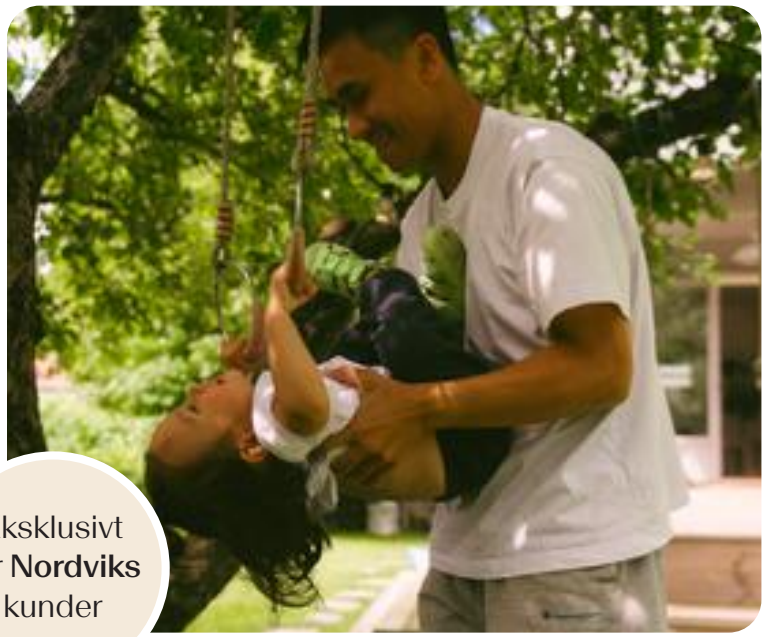


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0196/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bokfinkveien 22 1529 MOSS
Matrikkel: Gnr 197, bnr 296 i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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