NORDVIK

# Slalåmbakken 7H

2 soverom | 85 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Slalåmbakken 7H

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 22 | Om boligen |
| 33 | Nabolagsprofil |
| 34 | Tilstandsrapport |
| 52 | Egenerklæringsskjema |
| 60 | Andre vedlegg |
| 87 | Kontaktinfo |
| 90 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 93 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 94 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 18.05.2026

# Nøkkelinformasjon



Flott 3-roms m/vestvendt veranda - Bad fra 2025, kjøkken fra 2023 og oppgradert el - Nærhet til sentrum, skog og sjø!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **2 990 000,-** |
| Omkostninger | **8 733,-** |
| Totalpris | **3 162 631,-** |
| Fellesgjeld | **163 898,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 296,-** |
| BRA-i | **85 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1970** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

Velkommen til Slalåmbakken 7H!

- Fin planløsning med 2 soverom og solrik vestvendt veranda.
- Enkel adkomst kun én etasje ned fra bakkeplan.
- Lys og tidsriktig leilighet med et stilrent uttrykk.
- Gjennomgående oppgraderte overflater og elektrisk anlegg.
- Bad fra 2025 og kjøkken fra 2023.
- Mye inkl. i felleskostnader og ingen dok. avgift.
- Kort vei til sentrum, tog, trenings- og kjøpesentre.
- 300 meter til busstopp, 6-8 min gange til flere butikker.
- Under 15 min. gange til flere barnehager og skoler.

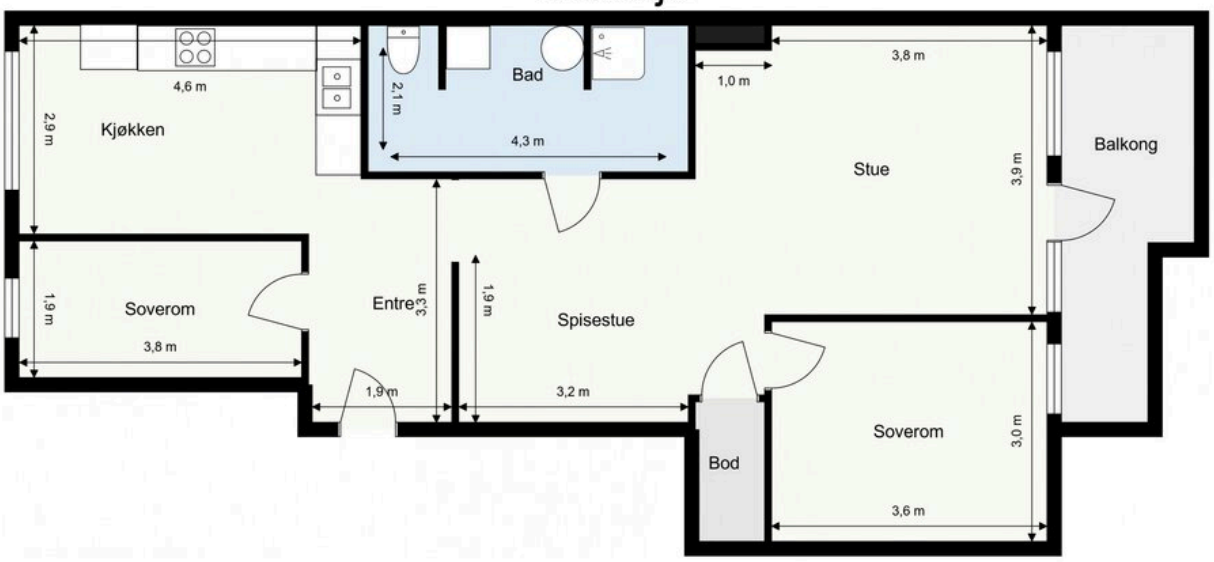
Slalåmbakken har fin beliggenhet der eiendommen ligger omgitt av naturområder og med kort avstand til Moss sentrum, fjord, sjø og skog. Moss har et variert tilbud, enten du foretrekker naturen, det urbane liv eller en god kombinasjon.

# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm

## Slalåmbakken 7 H

### 1. Etasje




Plantegningen er kun ment som illustrasjon.
Det kan forekomme avvik i mål og utforming.




09:18
Electrolux





Her får du et tidsriktig uttrykk med gjennomgående flott 1-stavs laminat på gulv, slettmalte overflater og listfrie overganger.





Stuen er lys og innbydende der utformingen gir naturlig inndeling i soner for sofaløsning og spisestue.

Spottekassene langs vegg gir fint stemningslys og det er store vindusflater med utsyn mot grønne omgivelser. Fra stuen er det utgang til veranda.























# 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**
41-0108/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Slalåmbakken 7H, 1598 MOSS
Gnr 3, bnr 1496 i Moss kommune
Andelsnr 346 i Gjerrebogen 1 Borettslag, org.nr. 948590182

**Selgere**
Amar Kreshan og Vakare Juraityte

**Kjøpesum og omkostninger**
2 990 000,- (Prisantydning)
163 898,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 153 898,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 643,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 733,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 233,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 162 631,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 172 131,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1970

**Etasje**
-1

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
Underetasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, bod.
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 15 kvm. Veranda.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealet på boden er hentet fra lignende leilighet i borettslaget, omsatt nylig. Avvik kan forekomme.

**Innhold**
Boligen inneholder i dag:
Underetasje: Entré/gang, kjøkken, stue/spisestue, to soverom bod og bad.

Øvrige arealer:
- Veranda på ca. 15 kvm.
- Bod i fellesarealer.

**Standard**
Felles inngangsparti er overbygd og har porttelefon for enkelt å slippe inn besøkende. Vel inne har entrésonen gulvvarme og smart, dekorativ garderobeløsning med skap, skuff, heng og sittebenk. Leiligheten er betydelig oppgradert de siste 3 årene med bl. a. overflater, kjøkken,

bad og elektrisk anlegg. Her får du et tidsriktig uttrykk med gjennomgående flott 1-stavs laminat på gulv, slettmalte overflater og listfrie overganger.

Stuen er lys og innbydende der utformingen gir naturlig inndeling i soner for sofaløsning og spisestue. Spottekassene langs vegg gir fint stemningslys og det er store vindusflater med utsyn mot grønne omgivelser. Fra stuen er det utgang til vestvendt, usjenert veranda med ettermiddags- og kveldssol. Beliggenheten i den øverste av underetasjene gjør at veranda ligger hevet i terrenget og det er idylliske omgivelser hele året - følg årstidene fra grønt til høstfarger og til hvite, snødekte tretopper.

Kjøkkenet var nytt i 2023 med slette fronter, benkeplate i laminat og fliser i fiskebensmønster over benk. Det er rikelig med lys under overskap, montert Waterguard og integrerte hvitevarer består av stekeovn, platetopp, mikro og oppvaskmaskin. Innerst i rommet er det nisje for ønsket kjøleskap/kombiskap. Rommet har plass til frokostbord for hverdagen og de mindre måltidene.

Badet fra 2025 har flislagt gulv og dusjsone, varmekabler, malte flater og downlights i tak. Rommet har definerte soner for toalett, dusjnisje og vaskesøyle, med stilren og tidløs innredning. Dusjnisjen har stilig glassvegg med sorte detaljer, innfelt hylle med lys, regnfallsdusj og håndkletørker. Videre er det et praktisk høyskap ved toalettavlukket, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og skuffeseksjon med heldekkende vask og speil med integrert lys over.

Leilighetens to soverom er plassert mot hhv. øst og vest, med nye overflater som resten av boligen. Hovedsoverommet ligger tilknyttet stuen med vindu ut mot egen uteplass og grønt utsyn. Rommet har fin størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeskap el. l. Soverom 2 er innredet som et barnerom i dagens løsning og vil utgjøre et supert kontor, gjesterom el. l.

For lagring disponerer leiligheten bod i fellesarealer.

Innvendige overflater:
- Vegger med fliser og slettmalte flater.
- Gulv med laminat og fliser.
- Slettmalte flater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør av kobber og flexislange. Blanding av nyere og eldre vannrør.
- Avløpsrør av plast og støpejern. Det er pågående arbeider med å rørfornye avløpsrør av støpejern.
- Varmtvannsbereder på 134 liter fra 2025.
- Sikringsskap med automatsikringer. Vesentlig oppgradert el-anlegg samt ny innmat i sikringsskap.

**Parkering**
Borettslagets parkeringsplasser medfølger ikke andelene men blir fordelt etter ansiennitetsprinsippet.
Det ble presentert ny parkeringsordning i borettslaget i 2025 der Apcoa tok over kostnader ifm. parkering, både leie for beboere og gjesteparkering. De ulike muligheter er (priser pr. 2025):
- Garasjeplass P-hus kr. 400 (500 m/elbillader)
- Garasjeplass i hvite garasjer kr. 500 (600 m/elbillader)
- Uteplass kr. 150 (ikke faste plasser)
- Gjesteparkering kr. 50 pr. døgn (5 timer gratis ved registrering)

**Modernisering og påkostninger**
2025: Nytt bad (Oppgradert i regi av fagfolk, dokumentasjon foreligger). Ny varmtvannsbereder på bad.
2023: Nytt kjøkken.
2021: Etterisolert, ny foring, vegger ble gipset, sparklet og malt. Nye lister og nytt laminatgulv. Etablert spottekasser og malt tak. Satt inn nye innerdører.

Kommentar fra tilstandsrapport: Eier er utdannet elektriker og har skiftet ut ca. 70% av det elektriske anlegget ifm. renovering samt skiftet ny innmat i sikringsskap.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik byggmester as. I april/mai 2025. Satt membran på våtromsplater på alle veggene på badet/dusjsonen. Satt membran på gulv, og flis i hele badet på gulvet, og på vegger i dusj/badet sone. Bytta varmtvannsbereder. Bytta vannrøren til dusjen og vasken. Satt opp toalettdusj og dusjsett.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik byggmester as. I april/mai 2025. Satt membran på hele gulvet på badet.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik byggmester AS. Ligger i boligmappe.

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GK elektro- Bytting av innmat for sikringsskap. Utskifting av belysning og gamle stikkontakter ti stikkontakter med jording. Trekt om 2 kurser, kurs nr 11 og 12. fra 2x1,5mm til 2x2,5mm pluss jorc. Ble gjort i 2023.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? I 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb. I 2026-til nå. Rørfornying. (Strømpes).

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Svar: Ja. Beskriv: Har hatt ventilasjonsrens i 2025 gjennom borettslaget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2021 Isolerte alle vegger, pluss i ytreveggger. Gipset alt på nytt, satt inn nytt gulv (laminat), bygget spottkasser. Nytt kjøkken fra Elkjøp i ca. 2023.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Svar: Ja. Beskriv: Små hull i terrassebord. Vinduer er gamle og trenger å byttes etter hvert. Det trekker litt fra dem i vinterstiden. (Men det er borettslaget som må bytte).

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Vi har hatt tett sluk. Men Olimb holder på å fikse rørene i borettslaget.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Svar: Ja. Beskriv: Skjeggkre på bolig. Det har vært observert rotter i søppelskurene.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke, men de har renset ventilasjoner.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: E-takst i 2023.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgaven, vet ikke når det ble målt. Primærrom: 82 m², Bruksareal: 85 m², Bruttoareal: 92 m².

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? Svar: Ja. Beskriv: Borettslaget har laget fremdriftsplan som de skal holde på med fremover. Nå er det Rørfornying- blir ferdig ca 12.juni i 2026 på slalåmbakken 7.

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

**Bygningssakkyndig**
Norsk Boligtakst AS

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Dører
Enkelte sår/merker. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring. Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er oppsprukket dekke og noe råte i ytterste del. Konsekvens/tiltak: Oppgraderinger må påregnes. Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Stedvis noe knirk, omfanget er lite. Konsekvens/tiltak: Ikke nødvendig med tiltak, dog føres forholdet opp som et avvik opp mot ny forskrift.

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

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

- Våtrom > 1. underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer

kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

**Innbo og løsøre**
Følgende hvitevarer medfølger: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikro.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Panelovner.
- Garderobeskap.
- Gardiner.
- Malerier/bilder.
- Alle speil uten om den som er på badet.

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

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

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad/vaskerom.
- Varmefolie i første del av entré/gang.
- Elektrisk oppvarming.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 531 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 5 296,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet kommunale avgifter, grunnpakke TV/internett, festeavgift, felles forsikringer, felles strøm, renhold og vedlikehold, vakthold, div. honorarer, nedbetaling fellesgjeld, sparing, andre driftskostnader m.m.

Andre evt. tilleggsutgifter: garasjeleie.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 827 531,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 310 124,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

**TV/Internett/Bredbånd**
Grunnpakke TV/internett er inkludert i felleskostnader (Altibox).

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Gjerrebogen 1 Borettslag består av 468 andelsleiligheter.

Kjekt å vite:
- Borettslaget gjennomfører rehabilitering av avløpsledninger med estimert ferdigstillelse våren 2027.
- Borettslaget har egen facebookside der det blir gitt

informasjon til beboere.
- Det er ikke tillatt med vedfyring eller varmepumpe.
- Utstyr for tilkobling til TV/internett følger leiligheten og skal ved salg gjensettes til neste beboer.
- Det er ikke tillatt med åpen flamme på borettslagets balkonger. For dette har borettslaget egne grillplasser.

**Forretningsfører**
Vansjø Boligbyggelag

**Forkjøpsrett**
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler for mer informasjon.

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.

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

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 163 898,-pr. 30.04.2026
Avdrag: Kr 290,-
Rentekostnader: Kr 687,-

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:
Annuitetslån
Rente Pt.: 5,05 %. Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 878,-, hvorav renter utgjør kr 588,- og avdrag utgjør kr 290,-
Lånets løpetid: 2048
Lånenr.: 60308119613
Bankforbindelse: Nordea

Type C – Lån med avdragsfrihet:
Annuitetslån
Rente Pt: 4,9 %. 1. avdrag forfaller: 2028. Lånets totale løpetid: 2053
Renter pr. mnd. m/dagens rente : 99,-
Etter periode med avdragsfrihet vil felleskostnadene med stor sannsynlighet øke. Forretningsfører kan ikke opplyse om hvor mye pga eventuell renteøkning og eventuelle fremtidige vedtak om økning av felleskostnadene.
Lånenr.: 60308134450
Bankforbindelse: Nordea

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

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

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr. 24.04.26 kr. 81 522 852,-. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 51 072,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Det ble avholdt ordinær gf i borettslaget 06.05.26. Regnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr. 8 486 663,-. Styrets kommentar til regnskapet for 2025: Det er kun utført helt nødvendig vedlikehold. Vi har brukt høsten 2025 til fortsettelse av kartlegging av vedlikeholdsbehov og å begynne gjennomføringen av tiltak som var påtenkt oppstart høsten 2025. Vedlikeholdspostene (Bygg, VVS, Elektro og utvendig anlegg) var budsjettert tilsammen med kr. 8 755 000,-, Her viser regnskapet en total for alle fire poster på kr. 5 698 867,-. Dette har også bakgrunn av at prosjekter som ble budsjettert og var antatt ferdig i 2025 ikke blir ferdigstilt/fakturert før i 2026. Det er laget et eget budsjettpunkt som heter "rehabilitering". Dette gjelder rørfornying.

Det er budsjettert med et årsresultat for 2026 på kr. -28 675 112,-. Styrets kommentar til budsjettet for 2026: Pr 21.04.26 har vi truffet veldig bra på budsjett på de store faste utgiftene/kostnadene som vi ble forespeilet ville øke i 2026. I driftsåret 2026 vil det være fokus på oppstart/fullføring av enkelte prosjekter som hadde grunnundersøkelser i 2025.

Borettslaget gjennomfører p.t. rehabilitering av avløpsledninger med estimert ferdigstillelse våren 2027. Ifm. dette ble det tatt opp nytt lån i april 2026. Etter periode med avdragsfrihet på lånet vil felleskostnadene med stor sannsynlighet øke. Forretningsfører kan ikke opplyse om hvor mye pga eventuell renteøkning og eventuelle fremtidige vedtak om økning av felleskostnadene.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026/2027:
- Rørrehabilitering iht. vedlikeholdsplanen til teknisk avdeling på VBBL 2025-2027 (avløp mm).
- Balkonger som er i farlig stand, meldes inn til VBBL via deres hjemmeside og håndteres direkte via VBBL.
- Tilfluktsrom innvendig teknisk.
- Brannvarsling.
- Utebelysning.

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

oversendt.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og ordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Selger opplyser om 1-2 frivillige dugnader pr. år. Det oppfordres til oppmøte.

**Dyrehold**
Samtykke til dyrehold omfatter ett dyr og krever skriftlig tillatelse fra styret. Det kan søkes om flere dyr. Se vedlagte ordensregler pkt. husdyrhold.

**Borettslagets forsikring**
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82371238

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 126 491 kvm (Eiertomt)
Fine felles uteområder med grøntområder rundt og mellom bebyggelsen, steinsatte og asfalterte internveier, plen, beplantning, trær, lekeplasser, fotballbane og sittegrupper. Gode rekreasjonsmuligheter rett i nærheten. Meget barnevennlig område.

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.

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

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Slalåmbakken har fin beliggenhet der eiendommen ligger omgitt av naturområder og med kort avstand til Moss sentrum, fjord, sjø og skog. Moss har et variert tilbud, enten du foretrekker naturen, det urbane liv eller en god kombinasjon. Sentrum, som ligger ved sjøen, har et utvalg kafeer og restauranter, kino, teater, butikker og kjøpesenter. Mosseporten kjøpesenter ligger kun 5 min. kjøretur unna og på Høyda finner du handelsområde med bla. a. Rygge Storsenter, nisje- og kjedebutikker - med andre ord er man godt rustet til både hverdag og fest.

Byen har et rikt kulturliv med Parkteateret og Verket Scene som arenaer for både lokale og tilreisende artister. Elever ved byens ballettskole, kulturskole og barneteatergrupper som Arena og Teaterkråkene bruker flittig byens kulturscener. Det finnes flere barnehager, barneskoler og ungdomsskoler i Moss, alle godt forankret i sitt nærmiljø. Byen har dessuten tre videregående skoler, internasjonal skole, kunstskole og Steinerskole.

Moss har videre et bredt idrettstilbud for både barn og voksne, inkludert fotball- og håndballklubber, ishall, svømmeklubb, turnforening med lange tradisjoner, et godt bokse- og badmintonmiljø og et aktivt seilermiljø - for å nevne noe. Om vinteren er det stor aktivitet på ski i Mossemarka, ofte arrangert av Moss skiklubb, samt i den populære slalåmbakken Middagsåsen som ligger 12 min. kjøring unna. For den golfinteresserte er det 14 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner!

Sydover er det et godt utvalg populære badestrender og flotte tur- og rekreasjonsområder innen gangavstand fra sentrum. 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. Videre er det en nyere bystrandpark på Rabben med bademuligheter for små og store, sandvolleyballbane, lekeapparater, park, gjestebrygge m.m, samt Sjøbadet med trepromenade, sandstrand og gresslette.

Rett over kanalbrua fra sentrum ligger Oslofjordens perle, Jeløya, som blant annet byr på kjente steder som Alby, Galleri F15 og Røed. Her får man både kulturelle-, kulinariske- og naturopplevelser, og det er flere større områder godt kjent for sine vakre natur, langstrakte strender, turmuligheter og Kyststi.

Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med bussforbindelser fra holdeplass kun 200 meter fra boligen og 7 min. kjøring til både Kambo stasjon og Moss stasjon med hyppige avganger på Østfoldbanen. Fra kanalområdet i Moss er det også ferjeforbindelse over til Horten.

**Offentlig kommunikasjon**
Slalåmbakken snuplass (busstopp): 300 meter
Moss stasjon: 6 min. kjøring
Fra Moss er det 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**
Verket barnehage og skole (1-10.trinn): 14 min. gange
Grinvold barnehage: 14 min. gange
Sydskogen barnehage: 16 min. gange
Krapfoss skole (1-7.trinn): 16 min. gange
Verket skole (1-10.trinn): 17 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 8 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bygget datert 05.11.1970.
Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstod 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 1968 som har noen endringer mot dagens løsning:
Dagens kombinert bad/vaskerom var opprinnelig delt i hhv. bad, vaskerom og toalettrom. Det er i dagens løsning åpnet opp mellom rommene, men likevel definerte soner. En slik endring er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men det kan være krav i borettslaget som tilsier at det skal søkes om.
Adkomst til hovedsoverom/bod er omgjort slik at begge rom har separat tilgang fra spisestuen. Opprinnelig var det adkomst til soverom via boden.

Det foreligger tegninger ifm. utvidelse av balkonger datert 1994.

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 avløpsnett via private stikkledninger.

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

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 91 811 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 6 m2. Arealbruk: Andre typer bebyggelse og anlegg, Nåværende. Områdenavn: Trafo.
Delareal: 1 986 m2. KP Hensynsonenavn: H370. KP Fare: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler). Dette er en hensynssone i kommuneplanen som markerer områder hvor det finnes høyspenningsanlegg eller høyspentkabler.
Delareal: 34 675 m2. Arealbruk: Friområde, Nåværende. Områdenavn: F.
Delareal: 329 m2. KP Angitt Hensyn: Hensyn friluftsliv. KP Hensynsonenavn: H530. Dette er en hensynssone i kommuneplanen som skal ivareta friluftslivsinteresser, som turstier, grøntområder og rekreasjonsarealer.
Delareal: 5 362 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442. Dette er en hensynssone i kommuneplanen som angir at området ligger i gul støysone etter retningslinje T-1442.

Reguleringsplaner
Id: 57. Navn: GJERREBOGEN DEL AV GJERREBOGEN. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 05.11.1968.
Delareal: 2 273 m2. Formål: Boliger. Feltnavn: L.
Delareal: 173 m2. Formål: Felles avkjørsel.
Delareal: 226 m2. Formål: Forretning. Feltnavn: H.
Delareal: 117 m2. Formål: Gangvei.
Delareal: 84 927 m2. Formål: Blokkbebyggelse.
Delareal: 10 140 m2. Formål: Kjørevei.
Delareal: 25 503 m2. Formål: Boliger.
Delareal: 230 m2. Formål: Friluftsområde.
Delareal: 179 m2. Formål: Annen veigrunn.
Delareal: 33 m2. Formål: Parkeringsplass.
Delareal: 222 m2. Formål: Offentlig bebyggelse.
Delareal: 1 318 m2. Formål: Garasjeanlegg. Feltnavn: E.

Id: 357. Navn: Vålerveien 130. Plantype: Detaljregulering. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 23.02.2015.
Delareal: 112 m2. Formål: Fortau. Feltnavn: o_F1.
Delareal: 39 m2. RP Hensynsonenavn: H140_S. RP Sikring: Frisikt. Dette er en hensynssone i reguleringsplanen som skal sikre nødvendig frisikt i trafikale områder, som ved veikryss, avkjørsler og gang-/sykkelveier.

Id: 7. Navn: KRAPFOSS - DEL AV KRAPFOSS. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 28.03.1946.
Delareal: 3 m2. Formål: Park.

Id: 190. Navn: Krapfossvegen (gang og sykkelvei). Plantype: Mindre reguleringsendring. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 16.09.1986.
Delareal: 5 m2. Formål: Kjørevei.

Id: 85
Navn: KRAPFOSS. DEL AV OMRÅDET MELLOM VÅLERVEGEN, GJERREBOGEN. Plantype: Mindre reguleringsendring. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 15.02.1973.
Delareal: 2 m2. Formål: Gangvei.
Delareal: 117 m2. Formål: Offentlig friområde.

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

3103/3/1496:
01.11.1978 - Dokumentnr: 8582 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1143
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Meglers forklaring: Erklæring fra 1978 der eier av eiendommen tillater borettslaget tilkobling av avløpssystem, kloakk- og overvann inn på avløpsledning som går mellom blokkene.

23.04.1993 - Dokumentnr: 2585 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1139
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Avtale mellom gnr. 3 bnr. 1139 og 1137 vedr. tillatelse til å bygge i nabogrense, nærmere bestemt kjeller som vil bli liggende under terreng og derfor ikke vil fremstå som nabovegg. 1. etg derimot plasseres 4m fra grense. Byggearbeider skal ikke medføre heftelser ved nabos eiendom. Avtale mellom gnr. 3 bnr. 1139 og 1496 vedr. tillatelse til å bygge i nabogrense, nærmere bestemt kjeller som vil bli liggende under terreng og derfor ikke vil fremstå som nabovegg. 1. etg derimot plasseres 2m fra grense. Byggearbeider skal ikke medføre heftelser ved nabos eiendom.

30.10.2000 - Dokumentnr: 10199 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Avtale mellom grunneier og Telenor vedr. skap for teleteknisk skap. Telenor har rett til atkomst, dekker utgiftene ifm. oppretting av avtalen og det må gjøres avtale med dem ved bygging, graving, gjerde el.l. som er nærmere enn 4m.

27.11.2007 - Dokumentnr: 972235 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold mellom nettselskap og borettslaget.

02.09.2015 - Dokumentnr: 796060 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1748
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:2101
Meglers forklaring: Borettslaget gir den som til enhver tid eier eiendommene gnr. 3 bnr. 2101 og 1748 rett til å anlegge, benytte og vedlikeholde adkomstvei til nevnte eiendommer. Avtalen gjelder kun dersom eier får rammegodkjent bygging av 2 stk tomannsboliger på 2101 og eier skal betale et vederlag til borettslaget for denne adkomstretten etter at rammetillatelse er gitt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg takst kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (fakturer kun en visning) kr. 3 900,-

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 18. mai 2026

**Megler**
Tarjei Innleggen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41696768

**Megler 2**
Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41318511

**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).

# Slalåmbakken 7H

Nabolaget Gjerrebogen - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Verket skole (1-10 kl.)**<br>492 elever, 26 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| **Krapfoss skole (1-7 kl.)**<br>188 elever, 13 klasser | 16 min<br>1.5 km |
| **Children's International Schoo...**<br>268 elever, 14 klasser | 21 min<br>1.9 km |
| **Malakoff videregående skole**<br>1000 elever, 46 klasser | 8 min<br>3.2 km |
| **Kirkeparken videregående skole**<br>710 elever, 28 klasser | 8 min<br>3.9 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Slalåmbakken 4**<br>Linje 23, 641 | 4 min<br>0.3 km |
| **Kambo stasjon**<br>Linje RE20, R21 | 6 min<br>4.2 km |
| **Oslo Gardermoen** | 1 t 10 min |

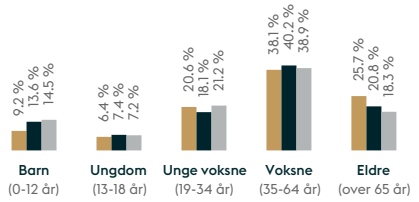
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Verket barnehage (1-5 år)**<br>70 barn | 14 min<br>1.2 km |
| **Grindvold barnehage (0-5 år)**<br>121 barn | 14 min<br>1.3 km |
| **Sydskogen barnehage (1-5 år)**<br>31 barn | 16 min<br>1.4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Bunnpris Vålerveien** | 6 min |
| **Kiwi Tigerplassen** | 8 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Gjerrebogen | 1 166 | 677 |
| Moss | 41 002 | 20 017 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 79/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 78/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 71/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Mosseporten balløkke | 3 min |
| Eika femmerbane nærmiljøanlegg | 11 min |
| EVO Moss | 7 min |
| Spenst Moss | 7 min |

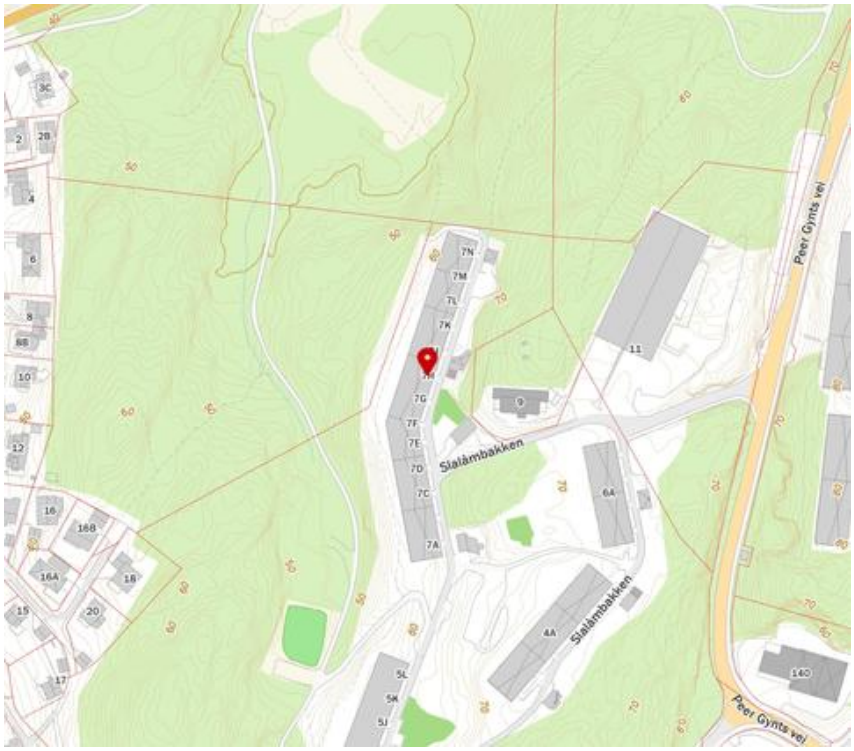
*«Det er ikke noe gjennomkjøring. Det skaper trygghet og mulighet for at barn kan leke/oppholde seg på veiene.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 81/100

**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 79/100




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

Andelsleilighet
Slalåmbakken 7 H, 1598 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 1496
Andelsnummer 346

**Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 85 m²**



**Befaringsdato:** 04.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4663 **Eiendomsverdi ref nr:** XK1669

**Autorisert foretak:** Norsk Boligtakst AS

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

## Norsk takst

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

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

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

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



**Rapportansvarlig**



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1970.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. underetasje i boligblokk.

Andelen disponerer egen bod i fellesarealer på 2 kvm.

Standarden er normalt god.

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

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

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Andelsleilighet - Byggeår: 1970

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av fliser og slettmalte flater.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Varmekabler på bad/vaskerom.
Varmefolie i første del av entré/gang.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra 2025. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet festet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2023. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber og flexislange. Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast og støpejern. Det er pågående arbeider med å rørfornye avløpsrør av støpejern.

Varmtvannsbereder på 134 liter fra 2025.
Sikringsskap med automatsikringer. Vesentlig oppgradert el-anlegg samt ny innmat i sikringsskap.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

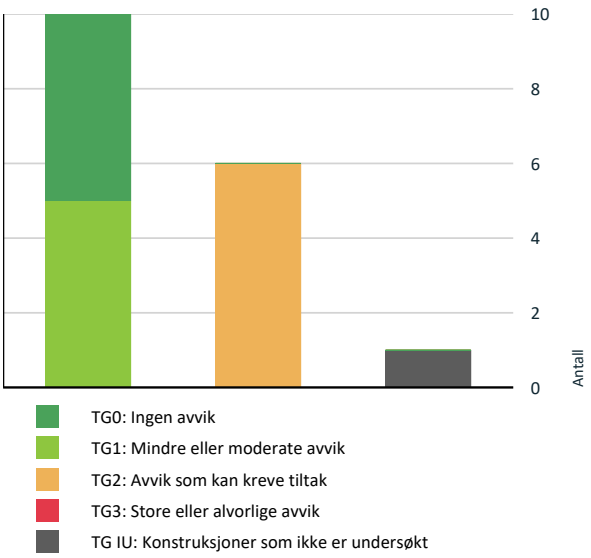
**Andelsleilighet**

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

Det er gjort endringer på planløsningen opp mot byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1. underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

| | |
|---|---|
| Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**
1970

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

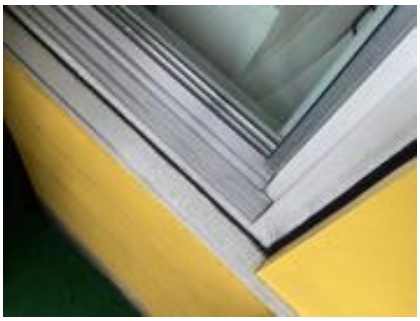
**Anvendelse**
Tatt i bruk.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra antatt 1997.





### TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør i tre med innfelt kikkehull med ukjent alder.
Brannklassifisert B-30 og lydklassifisert db35.

Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra antatt 1997.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Enkelte sår/merker.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Lokal utbedring. Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.





### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Fra stue er det adkomst til balkong på ca. 15 kvm.

Rekkverkshøyde er målt og er innenfor dagens krav.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det er oppsprukket dekke og noe råte i ytterste del.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Oppgraderinger må påregnes. Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av fliser og slettmalte flater.
I tak er det slettmalte flater.

Pene oppgraderte overflater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskillere av betong.

Det er målt med nivålaser som viser at det er noe skjevheter i etasjeskillere/gulv, dog innenfor referanseverdier.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Stedvis noe knirk, omfanget er lite.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak, dog føres forholdet opp som et avvik opp mot ny forskrift.



## VÅTROM

### 1. UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Bad/vaskerom fra 2025.

Oppgradert i regi av fagfolk (UNIK Byggmester AS), dokumentasjon foreligger i boligmappa.no.

### 1. UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flis på vegger og slettmalt tak.

### 1. UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 30 mm fra topp membran til topp av slukrist.





### 1. UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Støpejernssluk (eldre, ikke skiftet ifm oppgradering).

Fuktmåler viser normale verdier.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport



1. UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 0 Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet festet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 0 Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

1. UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

**TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon. Forøvrig ikke fysisk mulig.

## KJØKKEN

1. UNDERETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra 2023.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.
Waterguard er montert.



1. UNDERETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 2 Vannledninger**

**Beskrivelse**

Vannrør av kobber og flexislange.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

**Vurdering av avvik:**

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

Gjelder kun de eldste rør.

**Konsekvens/tiltak**

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



**TG 2 Avløpsrør**

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast og støpejern.

Det er på befaringsdagen pågående arbeider med å rørfornye avløpsrør av støpejern.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

Gjelder kun mindre eldre del.

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger.

## TG 0 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder på 134 liter fra 2025.
Montert på bad/vaskerom.

Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



## 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**

Sikringsskap med automatsikringer.

Eier er utdannet elektriker og har skiftet ut ca. 70% av det elektriske anlegget ifm renovering samt skiftet ny innmat i sikringsskap.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Vesentlig oppgradert i nyere tid.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Tilstandsrapport

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

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

## 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

**Beskrivelse**

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

**Vurdering av avvik:**

• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

**Konsekvens/tiltak**

• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

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

# 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Andelsleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. underetasje | 85 | | | 85 | 15 |
| Bod i fellesareal | | 2 | | 2 | |
| **SUM** | **85** | **2** | | | **15** |
| **SUM BRA** | **87** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. underetasje | Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, bod | | |
| Bod i fellesareal | | Bod | |

**Kommentar**

Arealet på boden er hentet fra lignende leilighet i borettslaget, omsatt nylig. Avvik kan forekomme.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det er gjort endringer på planløsningen opp mot byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* En rekke håndverkstjenester er utført i nyere tid. Konferer eier for ytterligere informasjon.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 04.5.2026 | Erik Pedersen | Takstingeniør |
| | Amar Kreshan | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3103 MOSS | 3 | 1496 | | 0 | 126491.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Slalåmbakken 7 H

**Hjemmelshaver**
Gjerrebogen 1 Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /Gjerrebogen 1 Borettslaget | 948590182 | | | Amar Kreshan, Vakare Juraityte |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
346

**Kommentar**
Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et populært og veletablert boligområde i svært barnevennlige omgivelser i Moss. Hele borettslaget er beliggende ved et av de større høydedragene øst for sentrumskjernen av Moss og har av den grunn et luftig og åpent preg. Kort vei til skole og barnehage. Få minutter kjøretid til Moss sentrum med et stort utvalg av forretninger og servicetilbud. Nesparken ved Vansjø er også et attraktivt utfluktsmål med fine bademuligheter sommerstid, og Mossemarka inviterer til utflukter gjennom et rikt utvalg av stier og veier. Det er gode kommunikasjonsmuligheter med buss til sentrum. For de som er avhengig av å pendle er det ca. 10 min med bil til Moss togstasjon. Det er ca. 3 minutter til E6 som tar deg til enten Sverige eller Oslo på ca. 45 minutter.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Fine felles uteområder med steinsatte og asfalterte internveier, plen, beplantninger, trær, lekeplasser, fotballbaner og sittegrupper. Gode rekreasjonsmuligheter rett i nærheten. Meget barnevennlig område. Det er grøntområder rundt og mellom bebyggelsen på eiendommen.

**Byggemåte**

Boligen er fundamentert på faste, stabile og komprimerte masser. Støpt betongdekke/plate til grunn. Oppført i mur/betong konstruksjon. Leilighetsskillere og etasjeskillere i mur/betong. Yttervegger av støpt betong forblendet med teglstein på gavlveggene og ved inngangspartier. Ved terrassene er det bindingsverk av tre utvendig liggende trekledning. Flatt tak tekket med banemembran eller lignende. Taket er ikke inspisert. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | 01.05.2026 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 08.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XK1669

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Amar Kreshan | 9578-5999-4-3964683 | 2026-04-30 22:45:33 |
| Vakare Juraityte | 9578-5995-4-4389395 | 2026-04-30 22:44:45 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

**Utfylt dato**
30. apr. 2026

**Oppdragsnummer**
41-0108/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Slalåmbakken 7H, 1598 MOSS

**Meglerfirma**
Nordvik Moss

**Selgere**
Amar Kreshan, Vakare Juraityte

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

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 82371238
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Unik byggmester as. I april/mai 2025. Satt membran på våtromsplater på alle veggene på badet/dusjsonen. Satt membran på gulv, og flis i hele badet på gulvet, og på vegger i dusj/badet sone. Bytta varmtvannsbereder. Bytta vannrøren til dusjen og vasken. Satt opp toalettdusj og dusjsett.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Unik byggmester as. I april/mai 2025. Satt membran på hele gulvet på badet.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Unik byggmester AS. Ligger i boligmappe.

---

**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:** Garasjen ble totalrenovert gjennom borettslaget.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** GK elektro- Bytting av innmat for sikringsskap. Utskifting av belysning og gamle stikkontakter ti stikkontakter med jording. Trekt om 2 kurser, kurs nr 11 og 12. fra 2x1,5mm til 2x2,5mm pluss jorc. Ble gjort i 2023.

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** I 2023

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Olimb. I 2026-til nå. Rørfornying. (Strømpes)

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

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

Ja

**Beskriv:** Har hatt ventilasjonsrens i 2025 gjennom borettslaget.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** I 2021 Isolerte alle vegger, pluss i ytreveggger. Gipset alt på nytt, satt inn nytt gulv (laminat), bygget spottkasser. Nytt kjøkken fra Elkjøp i ca. 2023.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

## 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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

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

Ja

**Beskriv:** Små hull i terrassebord. Vinduer er gamle og trenger å byttes etter hvert. Det trekker litt fra dem i vinterstiden. (Men det er borettslaget som må bytte).

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Vi har hatt tett sluk. Men Olimb holder på å fikse rørene i borettslaget.

---

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

Ja

**Beskriv:** Skjeggkre på bolig. Det har vært observert rotter i søppelskurene.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke, men de har renset ventilasjoner.

---

**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?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** E-takst i 2023

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** I salgsoppgaven, vet ikke når det ble målt. Primærrom: 82 m², Bruksareal: 85 m², Bruttoareal: 92 m²

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Borettslaget har laget fremdriftsplan som de skal holde på med fremover. Nå er det Rørfornying- blir ferdig ca 12.juni i 2026 på slalåmbakken 7.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Rørfornying.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

**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: 41-0108/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Vakare Juraityte** | **2026-04-30** | **Amar Kreshan** | **2026-04-30** |

Identifikasjon

Vakare Juraityte

Identifikasjon

Amar Kreshan

Signicat

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




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Slalåmbakken 7H, 1598 MOSS** | |
| Dato for energimerking<br>**29.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-288949** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**145726182** |
| Gårdsnummer<br>**3** | Bruksnummer<br>**1496** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**U0102** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1970** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**82,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**15,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**4** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**261,19 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**268,81 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**4 032 kWh** |




# Slalåmbakken 7H, 1598 MOSS

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Slalåmbakken 7H, 1598 MOSS

## Tiltak

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

#### Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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 11: 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 12: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 14: 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 15: 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.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 19: 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.

## 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: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

c) Eier er erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
d) Alle katter skal kastreres/steriliseres. Alle katter skal være chipet hos veterinær.
e) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr. Lagets vedtekter punkt 11.

**Trafikk og parkering**

13. Forbudt for kjøretøy til blokkene. Unntak for nødvendig av- og pålessing, maks 20 minutter. Gjelder ikke offentlig transport og kjøretøy med gyldig parkeringsbevis. Maks hastighet i borettslaget er 10 km/t.
14. All parkering utenom de opparbeidede biloppstillingsplasser er forbudt. Det er kun tillatt med registrerte motorkjøretøy som eies av beboer eller beboers gjest. (det er ikke tillatt å parkere campingvogn, henger, båter osv.) Overtredelse av parkeringsbestemmelsene medfører kontrollavgift og/ eller borttauing uten varsel for eiers regning og risiko.
Parkeringsbestemmelsene håndheves i henhold til privatsrettslige regler.
Biler med parkeringsbevis skal benytte parkering i garasje. Ved feilparkering vil disse bli bøtelagt.
15. Alle leiere av garasjeplasser skal:
a) holde orden på sin parkeringsplass, ikke oppbevare gjenstander som ikke tilhører bilen
b) ikke oppbevare lettantennelig stoff/ væske
c) røyking er ikke tillatt
d) ikke adgang til å benytte innretninger til oppvarming av garasje/ bilmotor mv.
e) gjøre bygningsmessige endringer
f) bilvask skal ikke skje i garasjen
g) sørge for at garasjen er avlåst
h)skader må omgående meldes til styret
For å få leie garasjeplass i borettslaget kontaktes forretningsfører (Vansjø Boligbyggelag), som fører lister og sørger for fordeling av parkeringsplasser. Se vedtektene punkt 6-3. Forretningsfører utfører dette på vegne av styret.

**Felles tv og internett**

16. Utstyr for tilkobling til TV/ internett følger leiligheten, og skal ved salg gjensettes til neste beboer.
17. Feil ved tv og internett rettes mot selskap vi til enhver tid kjøper tjeneste av.
18. Oppsetting av private radio- og TV-antenner/ parabol er forbudt uten godkjent søknad om tillatelse, på epost til styret.

**Øvrige bestemmelse**

Bestilling av endring av navn på ringeklokke, send epost til ringeklokker@gmail.com

Bestilling av navnskilt til postkasse kan gjøres på posten.no

Borettslaget har egen facebookside; Gjerrebogen borettslag. På denne siden gis det informasjon, og skal være en hyggelig side for våre beboere.

**Overtredelse av disse ordensregler anses som mislighold av leieforholdet, slik at dette kan bringers til opphør fra borettslagets side.**

Gjerrebogen 1 borettslag

Styrets epost adresse: gjerrebogen1.brl@mittvbbl.no

Moss 13.03.23

## Ordensregler for Gjerrebogen 1 borettslag

- **Vedlegg til våre vedtekter**

**Alminnelige bestemmelser**

1. Alle leieboere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring blokkene. Støy som kan sjenere andre (f.eks: oppussing o.l.) skal ikke forekomme i leiligheter og oppganger mellom klokka 20.00 og 07.00 på hverdager, etter klokken 18.00 på lørdager og hele dagen på søndager og helligdager. Det skal også være ro i uterom etter klokken 23.00.
2. Utlufting av leilighetene ut til trappeoppgang er ikke tillatt.
3. Ting som blir satt i oppganger, korridorer eller fellesrom behandles som avfall, det kan fjernes uten varsel. Hjelpemidler i forbindelse med helse er tillatt etter avtale med styret. Barnevogner plasseres i vognrom. Dører til fellesrom skal alltid holdes avlåst.
4. Andelseiers vedlikeholdsplikt er fastslått i vedtektenes § 7. Samme § 7 omhandler andelseieres bruk av leilighetene. Benyttelse av WC må skje forskriftsmessig; man må bl.a. ikke kaste ting i klosettet som kan forårsake at avløpet tettes. Bygningsmessige forandringer må ikke foretas uten at borettslaget på forhånd har gitt skriftlig tillatelse. Markiser over vinduer og på balkonger må kun oppsettes i fargene gul, grått, hvitt.
Den enkelte borettshaver står ansvarlig for enhver skade som husstanden, gjester eller fremleietakere måtte påføre leiligheten eller borettslagets eiendeler. Oppståtte skader meldes straks på et skadeskjema på VBBL.no. Borettslagets representanter har etter forutgående varsel adgang til leilighetene i forbindelse med besiktigelser og takster.
5. Det er ikke tillatt med åpen flamme på borettslagets balkonger. Vi henviser til opparbeide grillplasser på borettslagets eiendom.
6. Etter egen rutine og beskrivelse opphengt på tavle i oppgangen, har beboere ansvar for å holde inngangsparti til oppgangen ryddig og rent. Dette gjelder plenklipping, rydding og snømåking. Leilighetene har sine egne uker for dette arbeidet. Uken man har ansvar, skal man også påse ryddighet og orden i søppelskur.
7. Det er ikke tillatt å henge ut, riste, lufte eller banke noe slags tøy på balkonger, i trappeoppganger eller gjennom vindu.
8. Rengjøring av trappeoppganger utføres av eksternt firma
9. Alle beboere plikter å følge kommunens bestemmelser om kildesortering. Avfall legges i riktig avfallsdunk. Papp må brettes og stappes for å skape mest mulig plass, og alle beboere plikter å holde orden i søppelskur.
Det er ikke tillatt å sette møbler med mer i søppelrom/ sykkelbod for avfallshåndtering. Det må kjøres bort av hver enkelt beboer. Alternativt kan vaktmester kontaktes, mot et vederlag.
10. Det er ikke tillatt med vedfyring og varmepumpe i vårt borettslag

**Husdyrhold**

11. Samtykke til husdyrhold omfatter kun et dyr, og må meldes til styret på epost. Dyrehold må ikke etableres i borettslaget før melding er gitt og mottatt svar på.
En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette.
Et samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.
Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler mv., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.
Et samtykkes varighet utløper når det dyr meldingen omhandler ikke lenger er i live eller ikke lenger er tilknyttet andelseier (omplassert el). Ny melding må gis dersom en andelseier ønsker å opprette nytt dyrehold.

12. Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår: Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.
Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
a) Husdyr skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.
b) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

**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 punkt 5.

**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.

**2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse**

(1) Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

(2) For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr lov om burettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

**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.

# VEDTEKTER

for Gjerrebogen 1 borettslag org. nr. 948 590 182

vedtatt på stiftelsesmøtet den 11. juli 1968, endret 19/4-2004, endret 8/5-2018,
sist endret 15/11-2022, endret 10/5-2023,endret 7/5-2024

## 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

**1-1 Formål**

(1) Gjerrebogen 1 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.

(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, som TV og bredbåndstjenester.

Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, her under garasjer, når disse skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg/garasjer skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Vansjø boligbyggelag (VBBL) 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 fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg og sin husstand eller andre nærstående etter lov om burettslag § 5-6 bruksrett til bolig på borettslagets eiendom, jfr punkt 1-1.

(4) 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.

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

## 4. BORETT

### 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. Se for øvrig borettslagets ordensregler.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen, jfr punkt 9-4. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Husdyrhold

(1) Dyrehold er tillatt på vilkår

(2) Nærmere regler for utøvelse av dyreholdet er fastsatt i borettslagets ordensregler

## 5. BRUKSOVERLATING

### 5-1 Bruksoverlatelse

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

### 5-2 Andelseiers rett til bruk etter burettslagsloven

(1) 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 opptil 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.

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

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

### 3-4 Gebyr

(1) For arbeid med å motta forhåndsvarsel som nevnt i lov om burettslag § 4-15, første ledd kan borettslaget kreve et gebyr, jfr lov om burettslag § 4-22 (1). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget Blir forkjøpsretten gjort gjeldene betales vederlaget tilbake.

(2) Dersom borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene må forkjøpsberettigede betale et gebyr før borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldene på forkjøpsberettigedes vegne, jfr lov om burettslag § 4-22 (2). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

**6-3 Organisering av parkeringsplassene i parkeringshus**

Parkeringsplasser fordelt etter ansiennitetsprinsippet

(1) Parkeringsplasser disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets andelseiere. Styret kan delegere denne myndighet.

(2) Styret fører listen over de andelseiere som ønsker å få tildelt en midlertidig parkeringsplass.

Andelseiere som ønsker å tegne seg på denne listen henvender seg styret.

Når en parkeringsplass blir ledig, vil tildeling finne sted til ny bruker etter tidspunkt for oppføring på denne liste (ansiennitet etter tidspunkt for listeoppføring)

Styret kan fravike ansiennitetsregelen i tilfeller hvor det er dokumentert at en bruker av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en parkeringsplass

(3) Tildelt parkeringsplass er en midlertidig rett til å få disponere en parkeringsplass på nærmere fastsatte vilkår (ingen «fast parkeringsplass»). Styret kan til enhver tid endre plassering (omfordele plassene) når borettslagets behov tilsier dette, for eksempel knyttet til en andelseiers særlige helsemessige eller sosiale forhold, motorvarmere eller el-bil ladning

(4) En tildelt plass kan hverken overdras, leies ut eller lånes ut.

Vilkår og bestemmelser kommer frem av borettslagets ordensregler

**6-4 Kostnader og vedlikehold**

(1) Det er borettslaget som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringsplasser, parkeringsanlegget og/eller garasjeanlegget se punkt 7

(2) For andelseiere som har parkeringsplass i parkeringshus skal disse betale månedlige felleskostnader for drift og vedlikehold av denne. Felleskostnaden fastsettes av styret.

Beløpene ligger inkludert i andelseiers totale månedlige felleskostnader. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

**6-5 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser**

(1) Regler for moderniseringstiltak for parkeringsplasser, parkeringsanlegget og/eller garasjeanlegget er fastsatt i punkt 9.

Det samme gjelder regler for ladepunkter el-bil.

(2) Andelseier plikter å søke borettslaget skriftlig om bruksoverlatelse

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

(4) 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.

**5-3 Gebyr**

(1) For arbeid med godkjenning og registrering kan laget kreve et vederlag (gebyr for bruksoverlatelse)
Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget

**5-4 Ikke søknadspliktig bruksoverlatelse**

(1) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

**5-5 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse**

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

(2) Andelseier plikter å påse at den som overtar bruken forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av generalforsamling og av styret.

**6. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE**

**6-1 Parkeringsplasser**

(1) Borettslaget har i dag 340 parkeringsplasser i parkeringshus til fordeling blant 468 andelseiere

Borettslaget har i tillegg 350 parkeringsplasser ute.

**6-2. Generell regulering av kjøring og parkering**

(1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare og slik at borettslagets andelseiere og beboere ikke blir unødvendig forstyrret.
(2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 6-3.

(4) Parkeringsplassene i garasje utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved andelseiers/beboers eventuelle kortere fravær, benyttes til hensettelse av kjøretøy.

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

(10) Etter et eierskifte har den nye andelseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseier.

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

**7-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner**

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

a) Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

(2) I parkeringshus er grensesnittet fastsatt således at borettslaget har ansvaret for alle bærende konstruksjoner som vegger, søyler, bæringer, fundamentering, dekker og drenering.

Andelseiers ansvar ligger således i renhold av egen garasjeplass

**7-3 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand**

(1) Hver enkel andelseier har ansvaret for å holde deler av tilliggende uteareal utenfor oppgang i alminnelig velstelt og vedlikeholds stand. Disse fellesareal er nærmere spesifisert i ordensreglene.

Ansvaret oppfatter klipping av plen, rydding, feiing og snømåking utenfor oppgang, samt rydding i søppelskur.

Dette arbeid skal utføres til den tid og på den måte som kommer frem av borettslagets ordensregler

**7-4 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.

**6-6 Boder på fellesareal**

(1) Alle leiligheter er tildelt en bod

(2) Bodene er plassert kjeller og er nummerert

**7. VEDLIKEHOLD**

**7-1 Andelseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (innvendig vedlikehold).**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

a) inventar
b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat og røykvarsler
c) utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger med tilbehør, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

(2) Andelseier skal bruke og vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Andelseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, se 7-2.

(5) Andelseier skal vedlikeholde innvendige flater på gulv og yttervegger på boligens eventuelle terrasse, veranda eller balkong.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

(3) Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

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

a) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.

b) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

c) elektriske VVS og arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.

d) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige andelseiere og beboere.

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

f) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de
vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

g) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

(5) For arbeider som foretas i/utføres på våtrom gjelder i tillegg følgende vilkår

a) Alle arbeider må utføres i overenstemmelse med våtroms normen

b) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk

c) Skriftlig melding må sendes borettslaget ved styret

(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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk (dersom beboer skifter sluk kompenseres dette med 2000,-), samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

**7-5 Borettslagets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.**

(1) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting eller installere og kontrollere fellesinstallasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseier eller andre brukere av boligen.

**7-6 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring**

(1) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr særlig ovenfor punkt 7-1, dekker andelseier selv egenandelen

## 8. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

**8-1 Andelseiers rett til å gjennomføre forandringer (moderniseringstiltak) i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer**

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider

a) ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

b) medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 7

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, jfr punkt 7

Forbudet omfatter også ombygging eller annen endring av andre rom og annet areal som hører boligen til.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, jfr punkt (1) kan bare gis av generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11, jfr punkt 9-4

**9-2 Vilkår**

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

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

b) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk el i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

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

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

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

f) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

**8-2 Andelseiers vedlikeholdsplikt mv. etter gjennomførte forandringer i boligen**

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

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

Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

**8-3 Andelseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (terrasser, balkonger, boder, mv)**

(1) Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens kjeller eller loft eller boder i bygningens i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (yte rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke.

(2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

(3) Andelseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 7-1 omfatter plikt til å vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til i opprinnelig stand

(4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstak gis, skal det fastsettes vilkår.

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

a) at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer borettslagets fremtidige vedlikehold etter punkt 7.

b) at fordelingsnøkkel endres om en andel med tilhørende bruksenhet får anledning til å øke størrelse på boligens areal, jfr punkt 2-1 (3) og 12.

## 9. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

**9-1 Endringer**

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen, inklusive fasader, eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, lekestuer, varmepumper, paraboler eller andre antenner, varmepumper, le skjermer, svømmebasseng, trampoliner mv.

**9-4 Tiltak for andelseiere med nedsatt funksjonsevne**

(1) En andelseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av andelseiers eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.

(2) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

a) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.

b) Tiltaket skal fjernes av andelseiers på dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt

c) Tiltaket skal fjernes av andelseier på dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier. med mindre annet er særskilt avtalt

**9-5 Plattinger på bygningens hageside**

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om plattinger på boligens område med midlertidig bruksrett bygningens hageside, jfr punkt 10 på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer boligens bredde.

b) Tiltaket kan maksimalt ha en dybde (lengde) frem til borettslagets hekk

c) Maks høyde på platting/ gulv er 10 cm over bakken

d) Hekk mellom leiligheter er satt opp av borettslaget og vedlikeholdes av dette. Hekkene vedlikeholdes regelmessig og vil ha en maks høyde på 1 meter ytterst

i) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene.

Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

j) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

k) Borettslaget skal ha fri adgang til stakeluker, drenering eller andre punkter som normalt måtte forefinnes for å kunne utføre nødvendig vedlikehold.

Andelseier er kjent med at denne må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre borettslaget ved vedlikeholdsarbeider, her under tilretteleggelse for adkomst.

Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

l) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

**9-3 Gjennomførte forandringer**

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

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

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 9-2 ovenfor.

uhindret adkomst til eget areal over areal andelseier har midlertidig eksklusiv bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller for andre arbeider som må utføres på egen bruksenhet og uteareal

**10-4 Rett til bruk**

(1) Arealet må kun benyttes som hage/ uteplass

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

(3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr punkt 8

(4) Den midlertidige eneretten er knyttet til andelen/boligen og kan ikke skilles fra denne.

(5) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for slike områder og skal holde dette ryddig og ordentlig

Nærmere regler for vedlikehold, beplanting mv. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

**10-5 Borettslagets og beboeres rett til bruk**

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

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

(3) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak om midlertidig enerett således generalforsamlingen vedtar at disse arealer helt eller delvis skal benyttes til andre tiltak, så som ulike former for moderniseringstiltak.

**11. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

**11-1 Mislighold**
(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**11-2 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.

**9-6 El-bil lading**

(1) Borettslaget har inngått avtale med leverandør som skal benyttes.

Alle andelseiere forplikter seg til enhver tid å forholde seg til borettslagets avtale med leverandør.

Andelseier tar selv kontakt med leverandør for bestilling av ladepunkt

(2) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet fra ladeboks fram til og med ladepunkt bil.

(3) 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.

(4) Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av garasjene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge eventuell remontering.

(5) Dersom tiltaket fjernes, må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

(6) Tiltaket eies eller leies av andelseier.

(7) Det er ikke tillatt å etablere ladepunkt for el-bil andre steder på borettslagets arealer, jfr punkt 9-1.

**10. UTEAREAL MV**

**10-1 Fellesareal**

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

**10-2 Midlertidig enerett**

(1) Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal, som i dag nyttes som boligens eksklusive ute/hagearealet.

Området er nærmere definert i kart med nærmere beskrivelser. Kart er lagt som vedlegg til disse vedtekter.

**10-3 Rett til adkomst**

For de tilfeller hvor tomtens beskaffenhet ikke gjør det mulig å benytte areal mellom tomtegrense og en andelseiers areal med midlertidig bruksrett har andelseiere i rett til

**13-3 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:

**a)** ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
**b)** å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
**c)** salg eller kjøp av fast eiendom,
**d)** å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
**e)** andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
**f)** 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.

**13-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 14. GENERALFORSAMLINGEN

**14-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**14-2 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.

**14-3 Møteform**

(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

**11-3 Fravikelse**
(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr borettslagslovens § 5-23

## 12. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

**12-1 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

**12-2 Borettslagets pantesikkerhet**
(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 13. STYRET OG DETS VEDTAK

**13-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 8 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer (gjelder fom generalforsamling 2024)

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

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

**13-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

**14-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 14-5 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.

**15. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN**

**15-1 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.

**15-2 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.

**15-3 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.

**16. MELDINGER M.V.**

**16-1 Meldinger**
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

(4) Disse bestemmelser om møteform gjelder tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger.

**14-4 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.

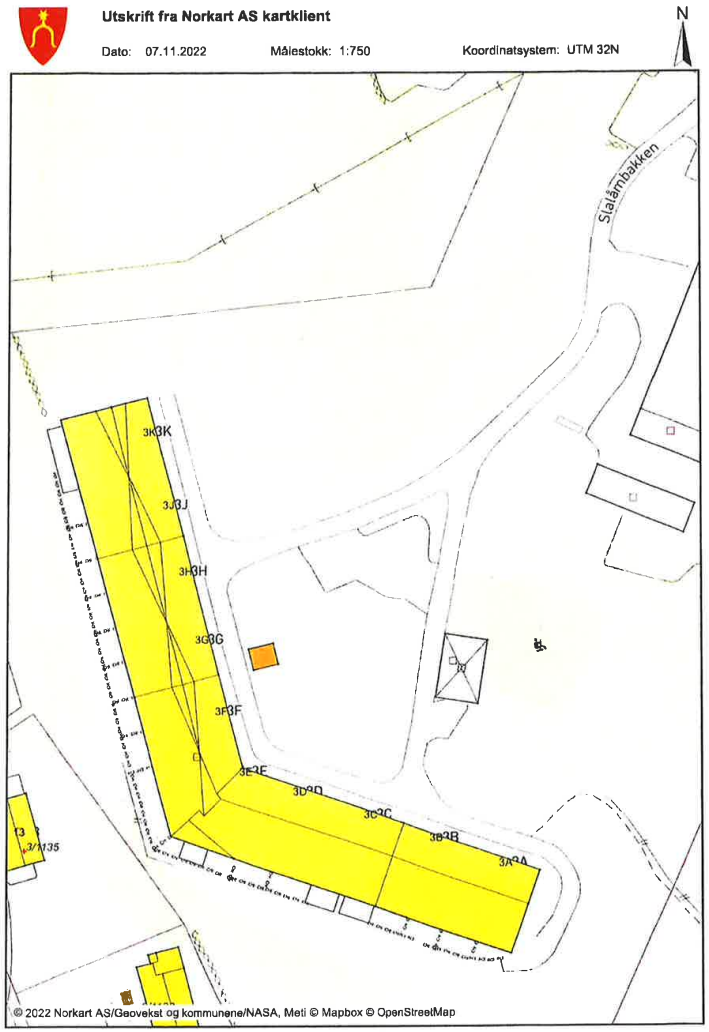
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(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).

**14-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**14-6 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.

**14-7 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.




(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

**16-2 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon**

(1) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

(2) Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

## 17. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

**17. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

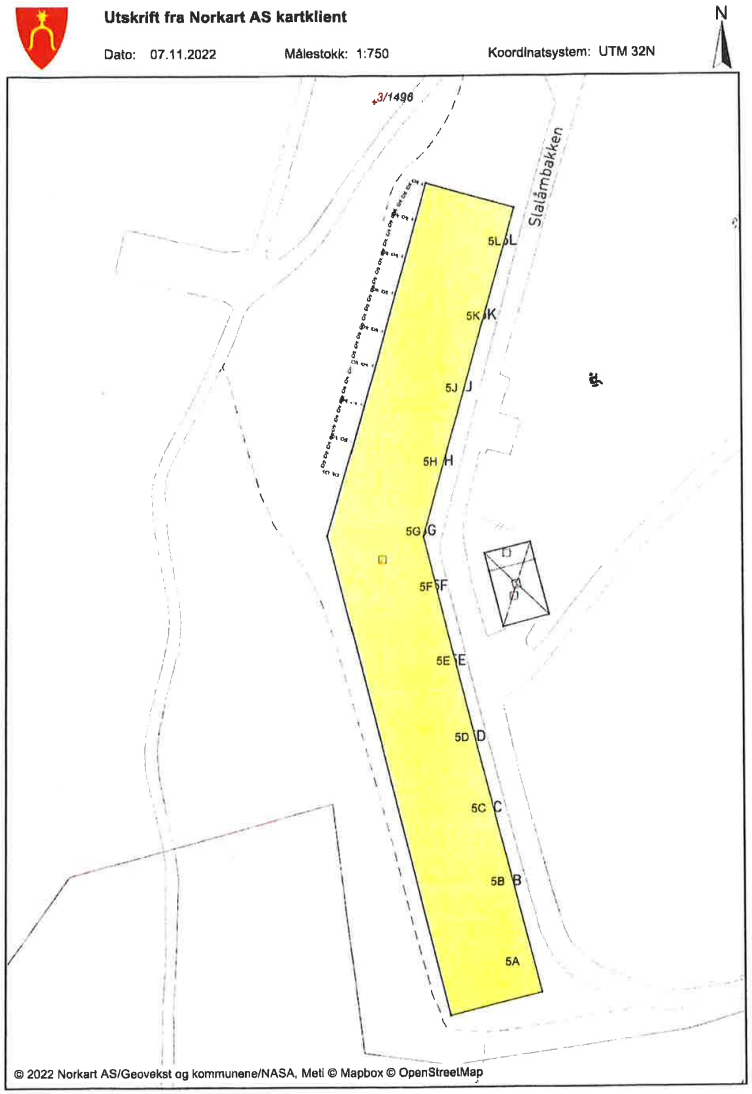
**17-1 Vedtektsendringer**

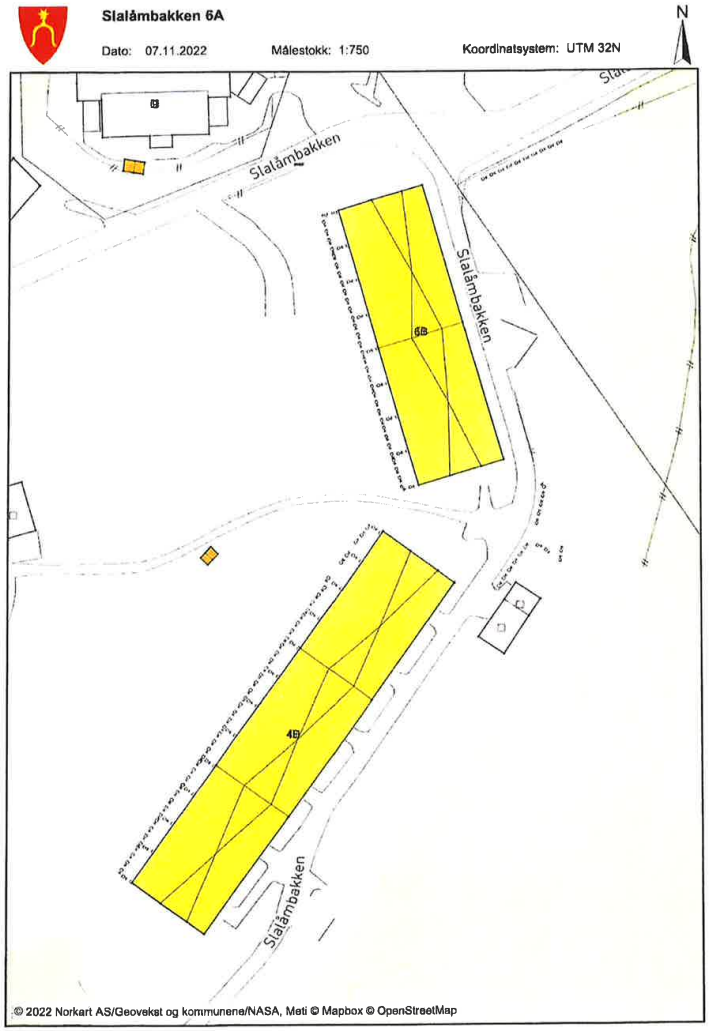
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

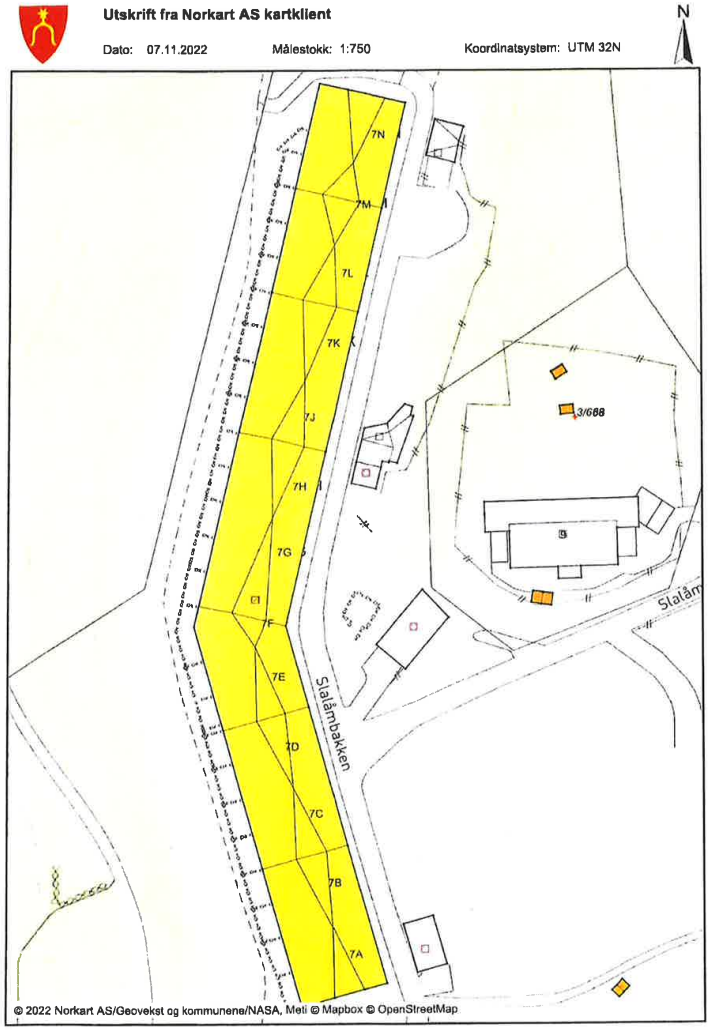
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

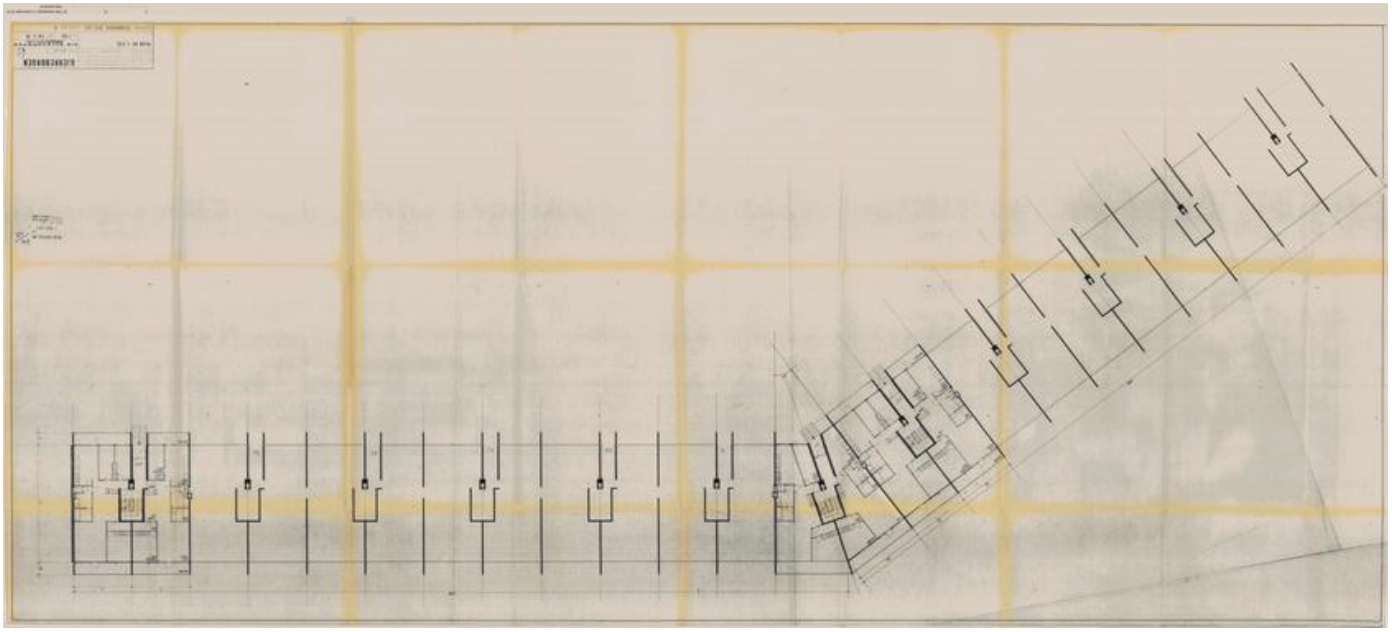
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

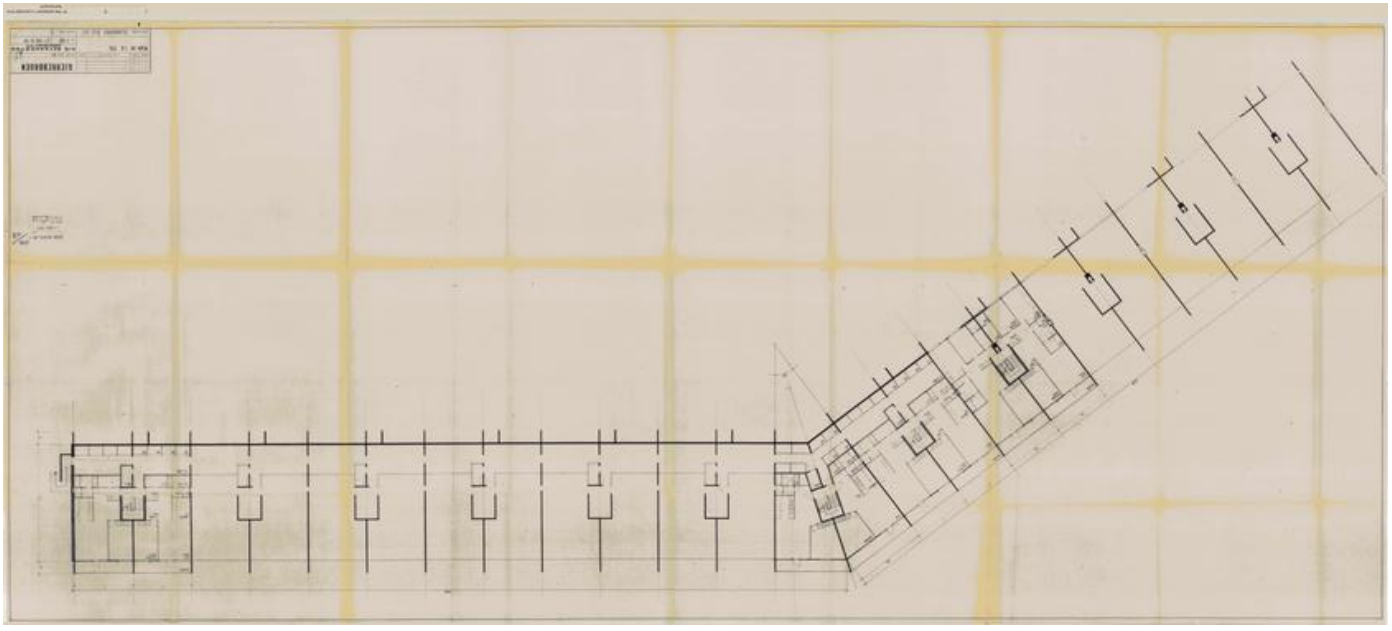
**17-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

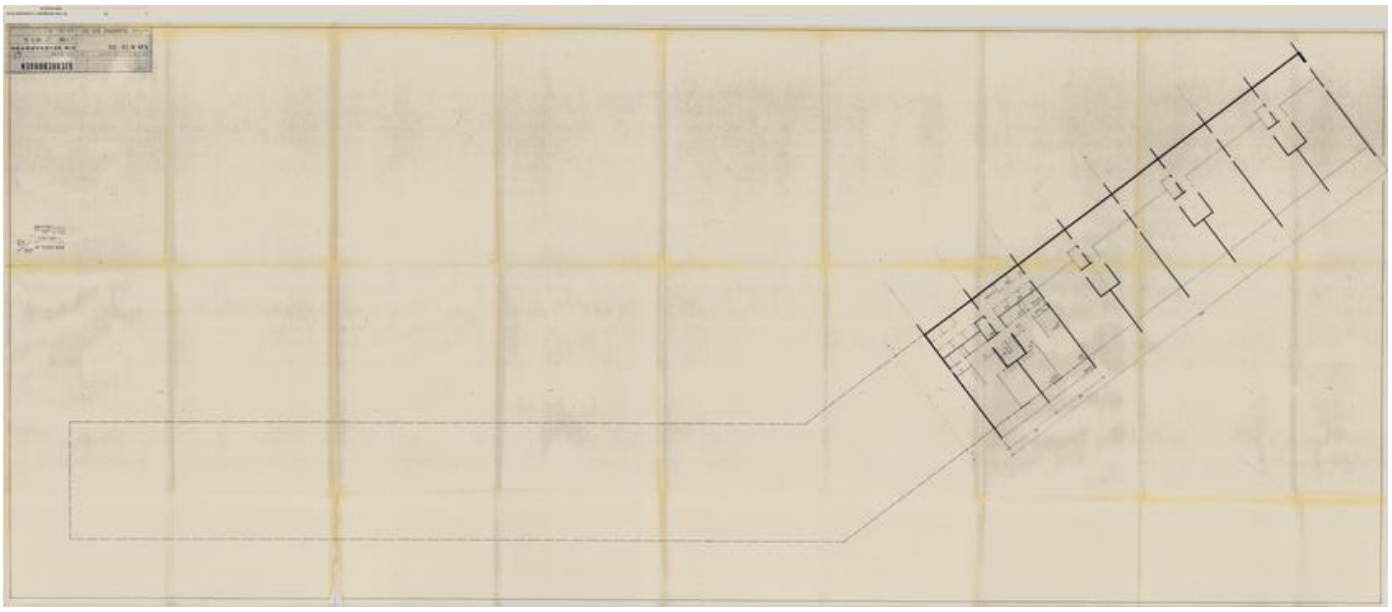

Utskrift fra Norkart AS kartklient
Dato: 07.11.2022
Målestokk: 1:750
Koordinatsystem: UTM 32N
N
3/1496
Slalåmbakken
5L L
5K K
5J J
5H H
5G G
5F F
5E E
5D D
5C C
5B B
5A
© 2022 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

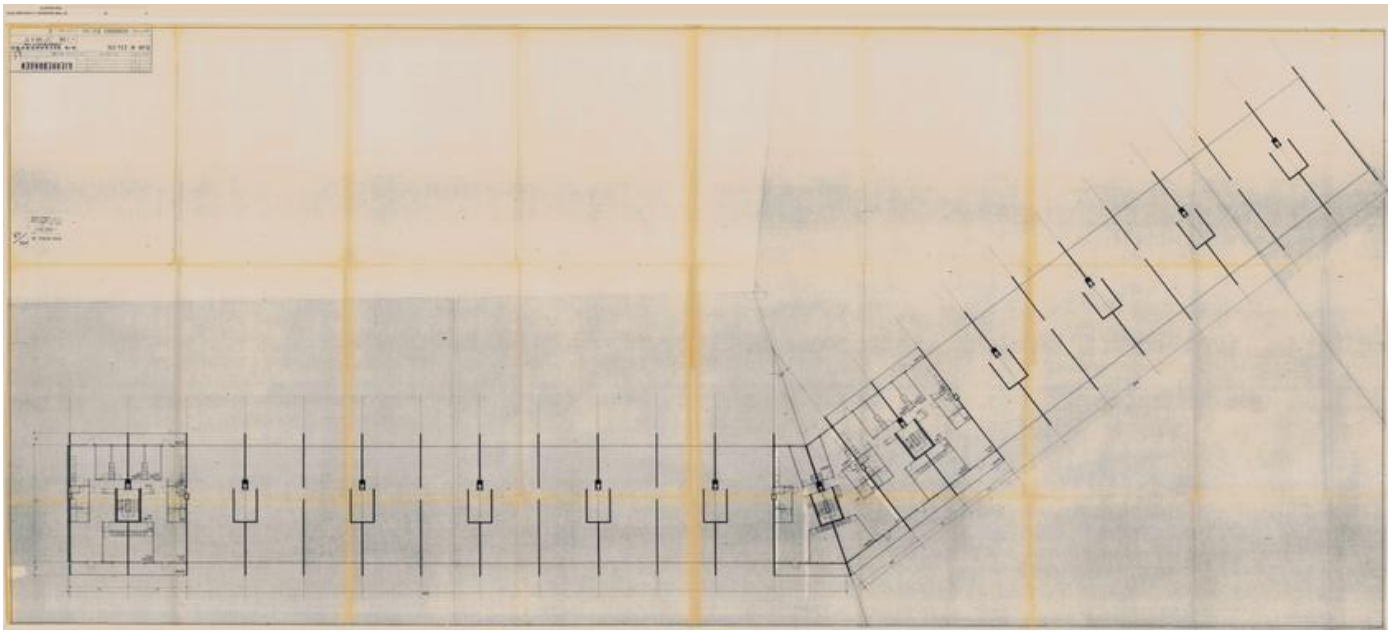

Slalåmbakken 6A
Dato: 07.11.2022
Målestokk: 1:750
Koordinatsystem: UTM 32N
N
Slalåmbakken
6B
4B
© 2022 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap


Utskrift fra Norkart AS kartklient
Dato: 07.11.2022
Målestokk: 1:750
Koordinatsystem: UTM 32N
N
7N
7M
7L
7K
7J
7H
7G
7F
7E
7D
7C
7B
7A
3/688
Slalåmbakken
© 2022 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

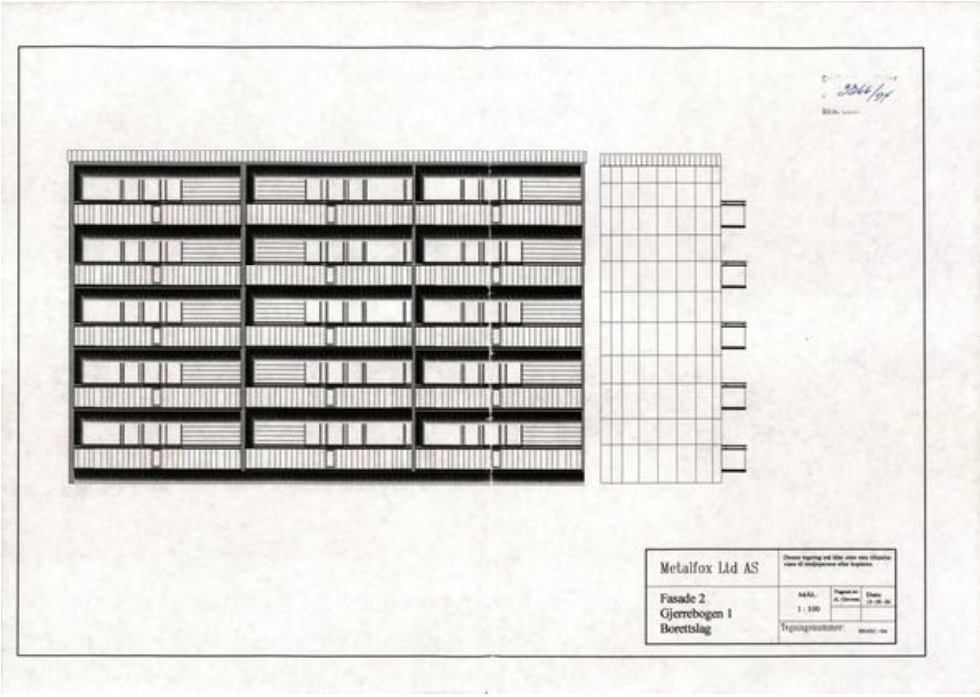


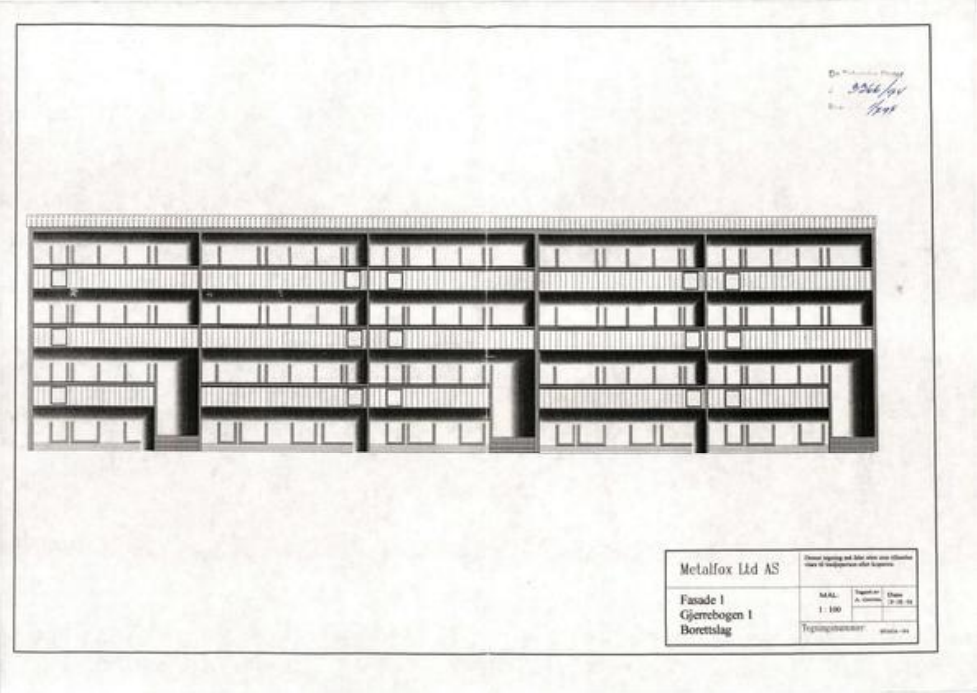




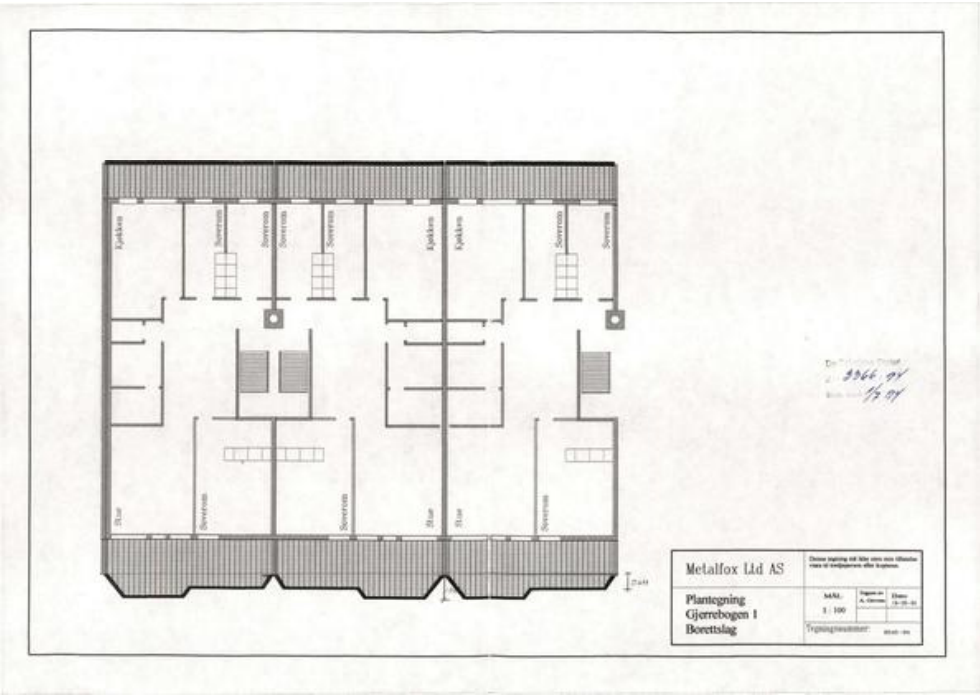


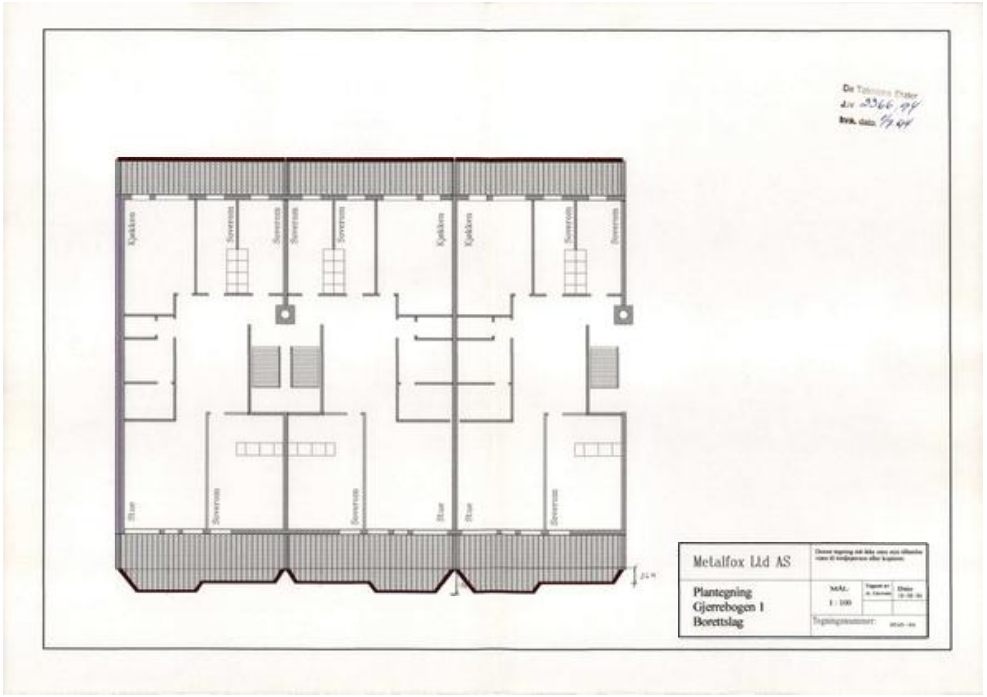
SNITT
FASADE MOT NORD
FASADE MOT SYD

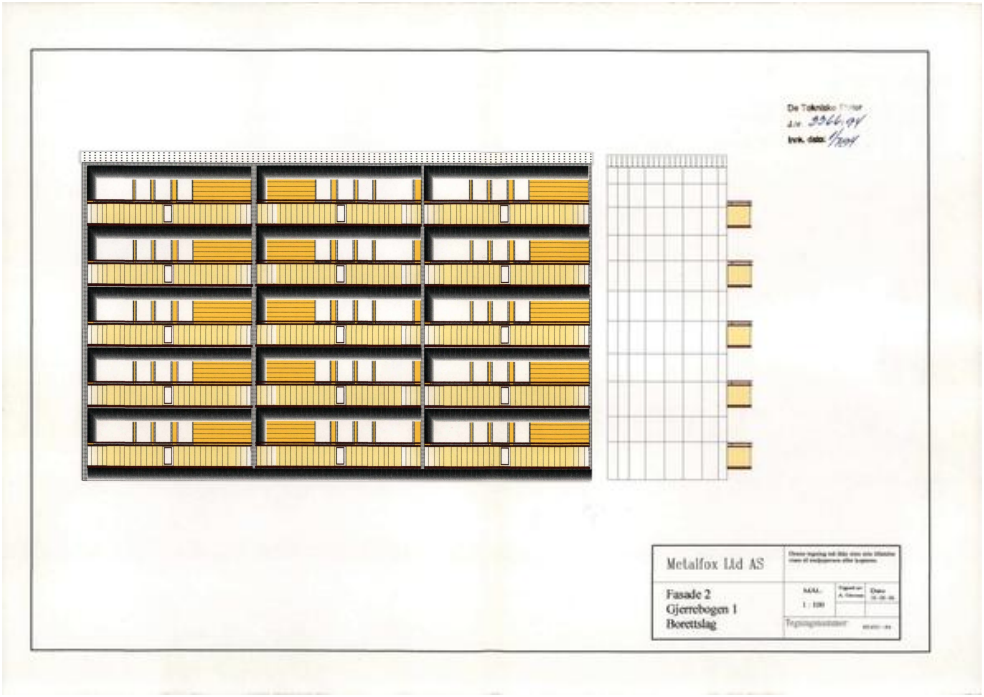

Metalfox Ltd AS
Fasade 2
Gjerrebogen 1
Borettslag
1 : 100


Metalfox Ltd AS
Fasade 1
Gjerrebogen 1
Borettslag
1 : 100


Metalfox Ltd AS
Fasade 1
Gjerrebogen 1
Borettslag


Kjøkken
Soverom
Stue
Metalfox Ltd AS
Plantegning
Gjerrebogen 1
Borettslag


Kjøkken
Soverom
Soverom
Soverom
Kjøkken
Kjøkken
Soverom
Bad
Soverom
Soverom
Bad
Bad
Soverom
Metalfox Ltd AS
Plantegning
Gjerrebogen 1
Borettslag


Metalfox Ltd AS
Fasade 2
Gjerrebogen 1
Borettslag

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Garasjeanlegg

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

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

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

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Naturvernområde (på land)

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*
- Offentlig/Almennyttig
- Uny ansert formål (kun for eldre planer)

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Forretninger
- Bensinstasjon eller vegserviceanlegg
- Lekeplass
- Nærmere angitte uteoppholdsarealer
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser

*Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*
- Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Videreføring av reguleringsplan

*Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB*
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB*
- Sikringsonegrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

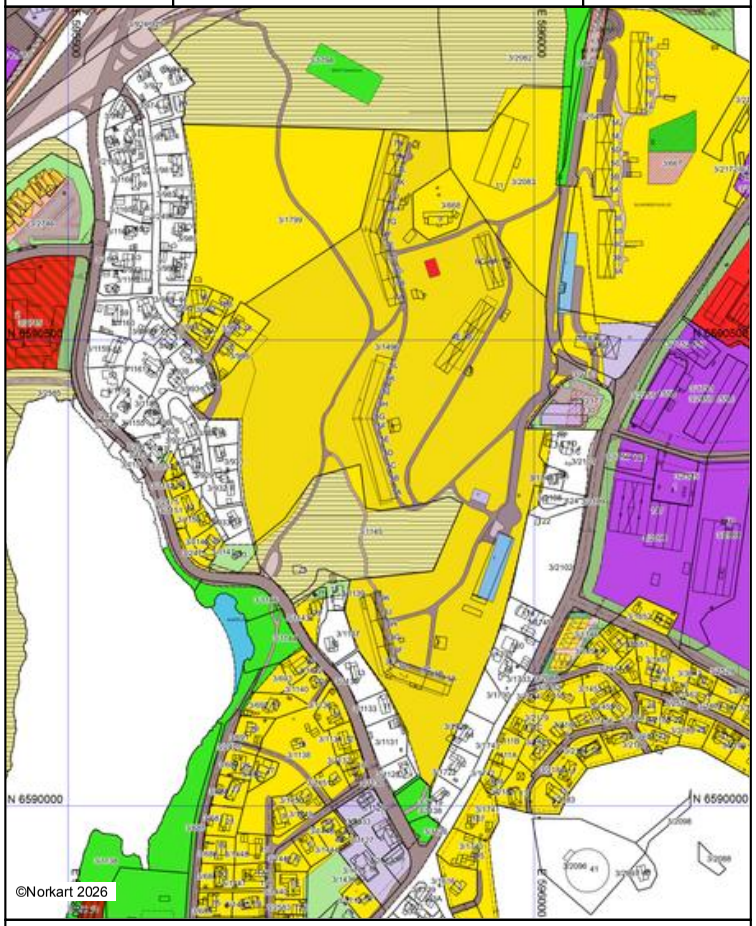
Moss kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 3/1496
Adresse: Slalåmbakken 7H
Dato: 30.04.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*
- Veg - nåværende

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

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

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

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Forbudsgrense vassdrag
- Kraftledning - nåværende
- Kraftledning - fremtidig

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

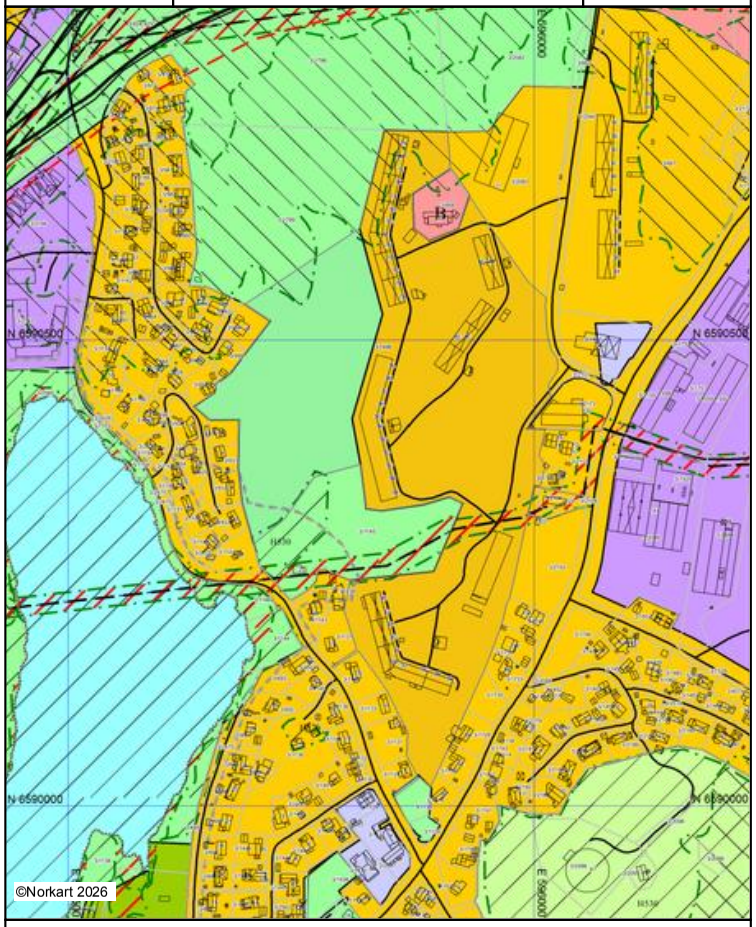
Moss kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 3/1496
Adresse: Slalåmbakken 7H
Dato: 30.04.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



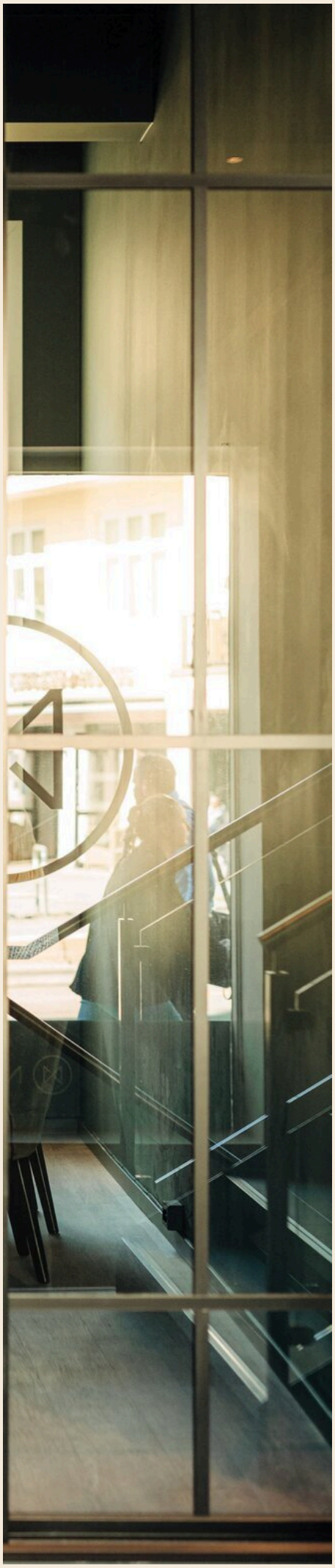

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Velkommen til

# Nordvik Moss

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

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



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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 41-0108/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Slalåmbakken 7H 1598 MOSS
Matrikkel: Gnr 3, bnr 1496 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:




**Tarjei Innleggen**
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Moss
T.innleggen@nordvikbolig.no
416 96 768





**Kent Yuen**
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Moss
k.yuen@nordvikbolig.no
413 18 511


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