

A modern kitchen interior featuring light blue cabinetry with glass-fronted upper cabinets displaying dishes. A dark countertop is topped with a white mosaic tile backsplash. A wooden island with a thick top and black metal legs is in the foreground, holding a vase of yellow flowers, a plate of food, and two lit candles. A black metal rack with red accents is mounted above the island. A built-in oven and microwave are visible on the right side of the kitchen.

aktiv.

Rødstrupeveien 21, 1529 MOSS

**Moderne rekkehus med 3 soverom
på Øreåsen – Perfekt for
barnefamilier med nyere bad,
garasje og solrike uteplasser!**



Eiendomsmegler

Baard Janitz

Mobil 971 43 122

E-post baard.janitz@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 286 250,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 187 600,-
Felleskostn.: Kr 6 009,-
Selger: Håkon Drange Håheim
Hege Elisabeth Herheim

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 112/129 kvm
Tomtstr.: 10600 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 297
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1114250015

Perfekt for barnefamilier med nyere bad, garasje og solrike uteplasser!

Aktiv Moss ønsker Velkommen til Rødstrupeveien 21, en moderne rekkehusleilighet perfekt for barnefamilier og unge voksne. Denne boligen kombinerer komfort og funksjonalitet med en fantastisk beliggenhet på Øreåsen i Moss.

Leiligheten har en lys og romslig stue med store vindusflater, en åpen stue-/kjøkkenløsning og tre romslige soverom. Hovedsoverommet har utgang til en vestvendt terrasseplattning og hage. Det flislagte badet i kjelleretasjen er lekkert og romslig, oppusset i 2018.

Boligen har solrike uteplasser både mot øst og vest, med nye terrasser fra 2022. Garasjeplass i rekke medfølger. Ekely Borettslag ligger i et barnevennlig område med kort vei til skoler, barnehager og flotte turområder. Ikke gå glipp av muligheten til å skape et hjem i dette flotte nabolaget!

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	75
Energiattest	79
Nabolagsprofil	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 129 m²

TBA: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 56 m² Trapperom, 3 Soverom, Bad, Bod.

1. etasje

BRA-i: 56 m² Vindfang, Toalettrom, Stue/kjøkken

BRA-e: 4 m² Bod

BRA-e: 13 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

Underetasje

27 m²

1. etasje

21 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i utvendig bod BRA-e er medregnet i boligens areal under 1. etasje. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10600 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har pent opparbeidede tomtearealer med friområder, gang og sykkelveier. Utenfor boligen er det opparbeidet plating både mot øst og vest som har gode solforhold gjennom hele dagen. Utenfor terrassen mot vest er det også en liten hageflekk.

Boligen er bygget på ukjent byggegrunn og dreneringen er opplyst er fra 1983. Område har beliggenhet betegnet med "Aktsomhetsområde for kvikkleireskred".

Beliggenhet

Denne boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Øreåsen i Moss, med kort vei til både sentrum, strand og skog. Moss byr på et mangfold av muligheter og fasiliteter, enten man foretrekker naturen eller det urbane livet.

Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter. Flere populære badestrender og flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, med Nesparken som det sentrale rekreasjonsområdet. Her finner man turstier, grønne plener, strender og et nyoppusset aktivitetshus.

Moss jernbanestasjon, med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige, ligger i sentrum. Toget til Oslo tar kun 40 minutter. Det er også fergeforbindelse til Vestfold via Horten. Med bil er man på E6 i løpet av 5 minutter, som tar deg til Oslo eller Svinesund på omtrent 45 minutter.

Området er barnevennlig med kort vei til skoler, barnehager, idrettshall, fotballbane, matforretninger, treningssenter og bowling. Det er gangavstand til Rygge Storsenter og Varnaveien med mange servicetilbud. Kun 5 minutter med bil til Moss sentrum med alle sine fasiliteter.

Leiligheten har en koselig og skjermet beliggenhet, perfekt for både familier og de som ønsker en rolig tilværelse med nærhet til alt.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført bolig i rekke med 1. og 2. etasje. 2. etasje som loft med

innvendig skråtak. Carport/garasje medfølger leiligheten. Omkringliggende område med boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

I kort gangavstand finn vi Øreåsen skole, som er en barneskole med rundt 310 elever og 55 ansatte. Skolen er kjent for sitt fokus på trygge og inkluderende læringsmiljøer, og er en dysleksivennlig skole. Øreåsen skole tilbyr et bredt spekter av aktiviteter, inkludert friluftsprosjekter og fysisk aktivitet i Øreåshallen.

Rygge ungdomsskole ble åpnet høsten 2016 og mottar elever fra fem ulike barneskoler. Skolen har fokus på motivasjon, mestring og muligheter for alle elever, og tilbyr et bredt spekter av praktiske fag og aktiviteter. Skolen har flotte lokaliteter, inkludert et kombinert skole- og folkebibliotek, kulturskole og flerbrukshall.

Øreåsen barnehage er en kommunal barnehage som tilbyr et trygt og inkluderende miljø for barna. Barnehagen fokuserer på livsmestring og helsefremmende aktiviteter, og legger til rette for trygg tilknytning og et godt psykososialt miljø.

Solliskogen barnehage er en tre-avdelings barnehage som ligger på Øreåsen i Søndre Moss. Barnehagen ble bygget i 1984 og har spennende og varierte uteområder. Solliskogen er godkjent som en helsefremmende barnehage, med fokus på barnas fysiske og psykiske helse. De serverer sunn og næringsrik mat og har et satsningsområde på livsmestring.

Øreåsen har et aktivt idrettsmiljø noe som inkluderer blant annet innebandy og fotballag og det er bra aktivitet i Øreåshallen. I tillegg finner vi Solliskogen Diskgolfbane, som er en 18-hulls bane som ligger ved Øreåshallen. Banen ble etablert i 2022 og har kunstgress-teeområder og DiscGolfPark Pro-mål. Den er kjent for sitt varierte og utfordrende design. Innenfor kort avstand finnes det også et varierende idrettstilbud innenfor en rekke indrettsgrener.

Skolekrets

Område sokner til Øreåsen Barneskole og Rygge Ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei til bussholdeplass med hyppige avganger til og fra Moss sentrum som gir lett adkomst til blant annet Moss Stasjon med togavganger til og fra hovedstanden samt sydover mot Halden og Gøteborg.

Fra boligen er det kort vei ut til E6 med 4 felts motorvei til Oslo og mot Sverige.

Bygningssakkyndig

Frosterød Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Andelsleilighet med kjeller og 1. etasje, utvendig egen adkomst over veranda inn i 1. etasje med innvendig trapp ned til kjeller. Ved ytterdør er det enkel adkomst til utvendig bod.

Leiligheten ble påkostet overflater, kjøkken og badrom i 2018. For ytterligere informasjon les alle bygningsdeler i tilstandsrapporten.

Følgende elementer har fått TG2

Utvendig

Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Skader på undertak ved gjennomføringer. Shingel er ujevn på overflaten

Tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik: Terrasser er bygd inn mot yttervegger, ingen mulighet for inspeksjon av konstruksjonen.

Tiltak: Konstruksjonen som er bygd inn mot vegg hindrer inspeksjon og vedlikehold, risiko for skader på fasade.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik: Glipper i hjørner på karmen enkelte steder.

Tiltak: Ytterligere undersøkelser bør utføres, forholdet kan utvikle seg videre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning bak boligen er oppført på justerbare føtter til terreng, for denne konstruksjonen er det ikke krav til rekkverk. Veranda ved ytterdør med gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasseplattning bak boligen har skjevheter, det er synlig at deler av massene er rast ut.

Rekkverk ved ytterdør er noe lavere enn kravet.

Tiltak; Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på

byggemeldingstidspunktet. Tiltak for oppretting av terrasse med stabilisering av

masser. Øke høyden på rekkverk til 100 cm.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn. Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik 1. etg. stue/kjøkken 20 mm i hele rommet, høyeste punkt ved yttervegg mot trapp, laveste punkt på kjøkken inn mot innredning. Avvik innenfor 2 meter 8 mm. Avvik 1. etg. vindfang 12 mm i hele rommet, laveste punkt mot stue/kjøkken og høyeste punkt ved ytterdør. Avvik innenfor 2 meter 10 mm. Avvik kjeller i soverom ved bod 5 mm i hele rommet og 5 mm innenfor 2 meter. Avvik kjeller stort soverom 9 mm i hele rommet og 5 mm innenfor 2 meter.

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

Radon

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

Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

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

Tiltak; Det bør gjennomføres radonmålinger. Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd. Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller

Rom Under Terreng

Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Vurdering av avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er utført hulltaking i henhold til forskriftens krav i bod i kjeller. Konstruksjonens oppbygning er av trevegg mot vegg i lettklinkerbetong som er oppført mot terreng.

Konstruksjonen som er oppført er en kjent risikokonstruksjon på bakgrunn av at isolert innvendig vegg er oppført uten mulighet for utluftning mellom isolert vegg og (kald) mur. Dette gir erfaringsvis utfordringer med kondensering i konstruksjonen som igjen gir utslag i fukt og råteskader i svill på vegg. Denne konstruksjonen er kjent for å ha høy skadestatistikk. Utvendig terreng har også trolig fall inn mot yttervegg noe som igjen gir økt belastning på utvendig drenering som i dette tilfellet trolig er fra byggeår og har høy alder med antatt nedsatt kapasitet.

Tiltak; Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Forholdet må tas opp med styret i borettslaget. Det bør utføres undersøkelser for å avdekket omfang, i ytterste konsekvens vil forholdet også kunne gjelde for resterende del av kjeller som har rom inn mot terreng.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper (rekkverk) på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak; Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom

Kjeller > Bad

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er fall på gulv til sluk. På bakgrunn av valgt løsning uten oppkant 15 mm ved dør på tettesjikt over ferdig flis er kravet fall 1:100 på hele gulvet til sluk. Gulvet mangler noe fall fra område ved dør og inn mot område med dusj.

Tiltak; Våtrommet fungerer med dette avviket. For oppfyllelse av krav i forskrift må det etableres oppkant på membran ved dør 15 mm høyere en topp ferdig flis.

Kjeller > Bad

Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone.

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er avvik: Slukrist som er støpt ned et tilpasset med kutteredskap for å få satt ned vannlås, ingen hårrist montert. På vegg under skap for fordeling av forbruksvann er det montert luke ned mot vegg og det er ikke tilstrekkelig plass for membran opp fra gulv som er 25 mm.

Tiltak: Tilpasninger på slukdeler utgjør en fare for at leverandør av sluk ikke godtar en reklamasjon på bygningsdelen. Manglende hårrist gjør at avløp blir utsatt for mer belastning og konsekvensen er tilstopning av avløp. Det bør gjøres tiltak for å se om det kan finnes andre produkter som kan forhindre dette i dagens sluk. Luke må heves slik at det kan etableres membran 25 mm.

Kjøkken

Etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk,

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik: Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tiltak; Det bør etableres tilluft til kjøkken. Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Spesialrom

Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og toalett.

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

Tiltak; Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik: På loft er det kanal som ikke er i bruk (trolig tidligere kjøkken).

Tiltak: Fjerne kanal da denne gir fare for kondensering i kanalen, noe som kan påføre bygningsdeler skade.

Elektrisk anlegg

Det må utarbeides ny kursoversikt med nødvendig opplysninger.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1983.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er

overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tiltak; Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Terrengforhold

Terreng mot øst har fall inn mot bygningen. Eiendommen har beliggenhet i område betegnet med "Aksomhetsområde for kvikkleireskred"

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Følgende har fått TG3;

Ingen

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar; Ja, kun av faglært

Beskrivelse; Totalrenovert og utvidet i 2018

Arbeid utført av; Murerfirma Thomas Baden, Allsidig Elektro og Sentrum rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar; Ja

Beskrivelse; Besivelse over.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar; Ja, kun av faglært

Beskrivelse; Totalrenovering av kjøkken og bad

Arbeid utført av; Sentrum rør, Øvereng Interiør AS

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar; Ja

Beskrivelse; Skjevhet i gulv

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar; Ja

Beskrivelse; Vært mus på loftet

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar; Ja, kun av faglært

Beskrivelse; Byttet sikringsboks og det elektriske i leiligheten i 2018

Arbeid utført av; Allsidig Elektro og Varme og Elektro komfort AS

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar; Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse; Bygget nye terrasser på begge sider av bolig selv i 2022

Innhold

Boligen inneholder;

1. etasje; Vindfang, Toalettrom, Stue/kjøkken.

Kjeller; Trapperom, 3 Soverom, Bad, Bod

Standard

Velkommen til Rødstrupeveien 21, en moderne og innbydende rekkehusleilighet som er perfekt for barnefamilier og unge voksne. Denne boligen kombinerer komfort, funksjonalitet og en fantastisk beliggenhet på Øreåsen i Moss.

Leiligheten har en lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den åpne stue-/kjøkkenløsningen skaper et sosialt og innbydende miljø, ideelt for både hverdagsliv og underholdning. Kjøkkenet ble oppusset i 2018 og er moderne og velutstyrt med integrerte hvitevarer, rikelig med skaplass og en praktisk utforming som gjør matlaging til en glede.

Boligen har tre romslige soverom, perfekt for barnefamilier som trenger plass til både store og små. Hovedsoverommet er utstyrt med skyvedørsgarderobe med speilfronter og har utgang til en vestvendt terrasseplattning og hage. Alle soverommene er pent oppusset med moderne farger og har god plass til garderobeskap.

Det flislagte badet i kjelleretasjen ble oppusset i 2018 og er både lekkert og romslig. Badet har moderne innredning med skuffer og skap, speil med lys, dusj med regnfall og innadslående glassdører. Store lyse grå fliser på gulvet og veggene gir et stilrent design. Varmekabler på gulvet. Badet er også utstyrt med vegghengt toalett og en nisje tilpasset vaskemaskin og tørketrommel.

Boligen har en meget romslig stue med god plass til salong og spisestue. Sentralt i stuen ble det i 2023 satt inn ny peis og ny pipe, som gir ekstra hygge på kalde dager. Fra stuen er det utgang til den østvendte uteplassen, perfekt for morgenkaffe og

solrike dager. I deler av stuen er det montert downlights, og loftsluken gir lett tilgang til ekstra lagringsplass på loftet. I tillegg er det en romslig bod i kjelleretasjen med medfølgende hyller samt utvendig med med hyller.

Uteområdet er en av boligens store fordeler. Her finner du solrike uteplasser både mot øst og vest, med nye terrasser fra 2022. Uteplassene har markiser for solskjerming, og den østvendte terrassen har utgang fra stuen, mens den vestvendte uteplassen har utgang via hovedsoverommet.

Boligen har en praktisk gang med inngang via terrasse ved utvendig bod, hvor det også er plass til en koselig utekrok. Rett innenfor finner du et praktisk toalettrom med vask og skap, samt en nisje perfekt til skoskap og yttertøy.

Ekely Borettslag ligger i et fint boligområde på Øreåsen. Området er barnevennlig og har kort vei til lokalbutikk, skole, barnehage, idrettshall og flotte tur- og rekreasjonsområder. Denne rekkehusleiligheten på Rødstrupeveien 21 er et perfekt valg for deg som ønsker en moderne og funksjonell bolig i et barnevennlig område. Ikke gå glipp av muligheten til å skape et hjem i dette flotte nabolaget!

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Lysekronen over spisestuen medfølger ikke.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer og kjøleskap på kjøkkenet medfølger.
Ingen øvrige hvitevarer medfølger

Moderniseringer og påkostninger

Terrasser på begge sider 2022
Baderom i kjeller 2018
Kjøkken 2018

Modernisert/Påkostet år

2018

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke for Internett og TV er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering i Carport/garasje medfølger. Godt med gjesteparkering.
Ellers etter områdes parkeringsbestemmelser.

Solforhold

Boligen har uteplasser både mot øst og vest. Dette sikrer gode solforhold gjennom hele dagen.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

82408321

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Gjør oppmerksom på at lysekrone over spisestue ikke medfølger.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi**Oppvarming**

Baderom i kjeller med elektriske varmekabler.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 854 505

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 418 020

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 6.009,-, hvorav kr 3.607,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing, Kommunale avgifter, utvendige vedlikehold, renter og avdrag på felles lån, felles husforsikring, felles utvendig vedlikehold, Kabel tv og forretningsførsel mm

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 009

Andel Fellesgjeld

Kr 286 250

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

14.04.2025

Kommentar fellesgjeld

Borettslagets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak om opptak av nytt lån, hvilket vil medføre høyere andel av fellesgjeld, som ikke er iverksatt pr d.d. eller registrert hos Vansjø BBL.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 14/4 kr 6.683.481,-.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 812

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 590

Andel fellesformue

Kr 18 858

Andel fellesformue dato

14.04.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ekely Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

948588668

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Ekely Borettslag ligger i et fint boligområde på Øreåsen. Området er barnevennlig og har kort vei til lokalbutikk, skole, barnehage, idrettshall og flotte tur- og rekreasjonsområder. Bebyggelsen består av eneboliger i kjede med carport og ble etablert i 1982. Antall andeler er 23. Ekely Borettslag tilbyr en rolig og familievennlig atmosfære med gode muligheter for både rekreasjon og praktiske gjøremål i nærheten.

Lånebetingelser fellesgjeld

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:

Annuitetslån

Rente Pt.: 5,71 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 1.124,-, hvorav renter utgjør

kr 520,- og avdrag utgjør kr 604,-.

Lånets løpetid: 2034.

Lånenr.: NIBOR 67143627768. Bankforbindelse: Nordea

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:

Annuitetslån

Rente Pt.: 6,35 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 784,-, hvorav renter utgjør

kr 687,- og avdrag utgjør kr 97,-.

Lånets løpetid: 2058.

Lånenr.: 61188241009. Bankforbindelse: Nordea

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:

Annuitetslån

Rente Pt.: 6,35 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 494,-, hvorav renter utgjør

kr 383,- og avdrag utgjør kr 111,-.

Lånets løpetid: 2047.

Lånenr.: 61188262332. Bankforbindelse: Nordea

Sikringsordning fellesgjeld

Det kan opplyses at andelen er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. 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

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon. .

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styret om godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen, vil søknaden bli

innvilget. Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse foreligger.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde.

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Se borettslagets vedtekter for ytterligere informasjon.

Dugnader må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 297 i Moss kommune. Andelsnr. 3 i Ekely Borettslag A/I med orgnr. 948588668

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/197/297:

05.05.1982 - Dokumentnr: 3017 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3103 Gnr:197 Bnr:297 F

Meglers kommentar; Inneholder bestemmelse som regulerer bruken av en vei. Det kan innebære rettigheter til å bruke veien for adkomst, vedlikehold av veien, eller andre forhold knyttet til veien. Bestemmelse som regulerer bruken av vann- og kloakkledninger. Det kan inkludere rettigheter og plikter knyttet til installasjon, vedlikehold og bruk av disse ledningene.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 09.02.1983. Ingen anmerkninger er nevnt i tillatelsen, men det henvises til overtakelses papirene. Disse er ikke tilgjengelige.

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

Tegninger viser annen løsning rundt kjøkken i 1. etasje, det foreligger ingen dokumentasjon for disse endringene. Tiltakene medfører ikke bruksendringer.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.02.1983.

Vei, vann og avløp

Offentlig adkomst.

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Eiendommen er tilkople avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Området ligger i regulert område. Eiendommen ligger i reguleringsplan M31 , boligformål, vedtatt 27.11.1978.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi

av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

286 250 (Andel av fellesgjeld)

4 186 250 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

12 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

15 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 187 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 198 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 201 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Følgende dokumenter inngår i salgsoppgaven/kontrakt eller utleveres på forespørsel til megler:

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Reguleringsbestemmelser

Vedtekter

Husordensregler

Regnskap

Budsjett

Årsberetning fra sist avholdte generalforsamling

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Digital annonsering
5 995 Eierskiftegebyr forretningsfører
2 500 Kommunale opplysninger
22 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 750 Opplysninger fra forretningsfører
2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
1 500 Visninger/overtakelse per stk. (2. og 3. visning gratis)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 124 738

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Baard Janitz
Eiendomsmegler
baard.janitz@aktiv.no
Tlf: 971 43 122

Ansvarlig megler

Baard Janitz
Eiendomsmegler
baard.janitz@aktiv.no
Tlf: 971 43 122

Aktiv Moss AS, Gudes gate 2, 1530 Moss
Tlf: 692 52 551

Salgsoppgavedato

25.04.2025



Kjøkkenet er moderne og velutstyrt med integrerte hvitevarer



Boligen ligger i usjenerte omgivelser uten innsyn fra naboer



Kjøkkenet har rikelig med skaplass og en praktisk utforming som gjør matlagning til en glede



Kjøkkenet er moderne og velutstyrt med integrerte hvitevarer. I tillegg er det en praktisk kjøkkenøy som gir mulighet for raske frokoster og ekstra arbeidsplass



Den åpne stue-/kjøkkenløsningen skaper et sosialt og innbydende miljø, ideelt for både hverdagsliv og underholdning



Peisovnen i stuen ble montert i 2023 da ble det også montert ny pipe



I deler av stuen er det montert downlights i himlingen.



Innenfor gangen er det egen nisje som er perfekt til skoskap og til å henge fra seg yttertøy. God plass i stuen til spisestue med utgang ut til terrassen



Uteplassene har markiser for solskjerming, og den østvendte terrassen har utgang fra stuen



Det flislagte badet i kjelleretasjen ble oppusset i 2018 og er både lekkert og romslig



Badet har moderne innredning med skuffer og skap, speil med lys



Hovedsoverommet er utstyrt med skyvedørgarderobe med speilfronter og har utgang til en vestvendt terrasseplattning og hage.



Uteområdet er en av boligens store fordeler



Her finner du solrike uteplasser både mot øst og vest, med nye terrasser fra 2022



Boligen har tre romslige soverom, perfekt for barnefamilier som trenger plass til både store og små



Soverommet har gulvvarme noe som gir lun og behagelig inneklima på vinteren.



Det miste soverommet er pent oppusset med tapet og laminat på gulvet



Aktiv Moss ønsker velkommen til Rødstrupeveien 21. Trykk på 360 visning eller Video for en flott presentasjon av boligen



Uteområdet er en av boligens store fordeler. Her finner du solrike uteplasser både mot øst og vest.



Ekely Borettslag ligger i et fint boligområde på Øreåsen. Området er barnevennlig og har kort vei til lokalbutikk, skole, barnehage, idrettshall og flotte tur- og rekreasjonsområder



Denne boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Øreåsen i Moss, med kort vei til både sentrum, strand og skog



Moss byr på et mangfold av muligheter og fasiliteter, enten man foretrekker naturen eller det urbane livet.

Plantegning

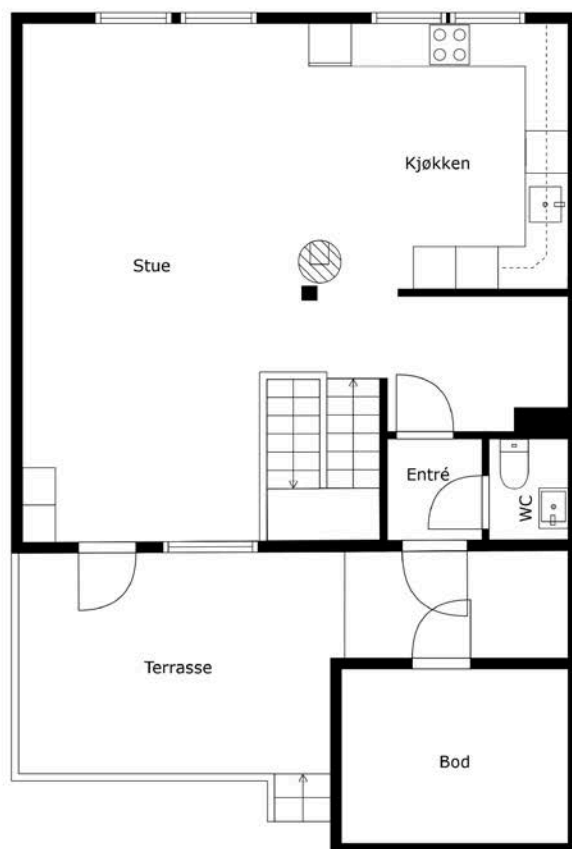


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

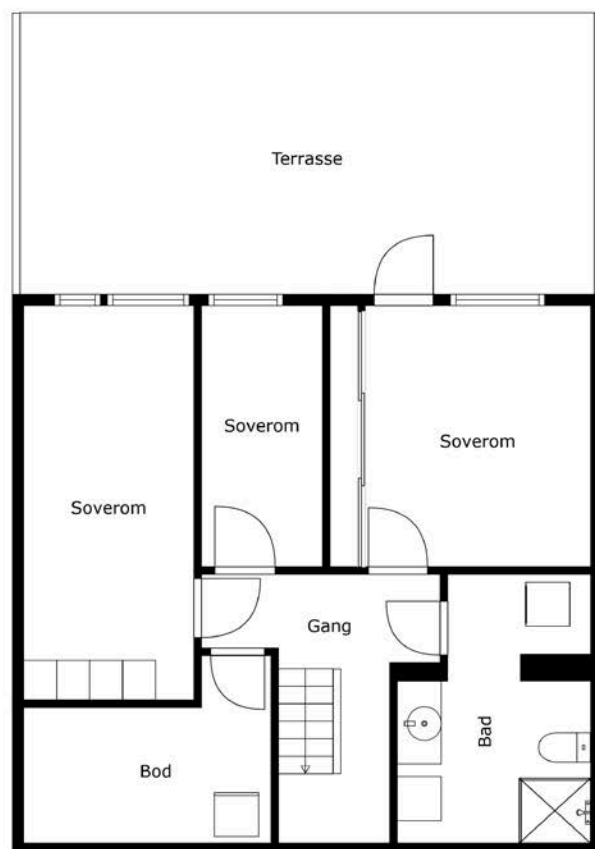


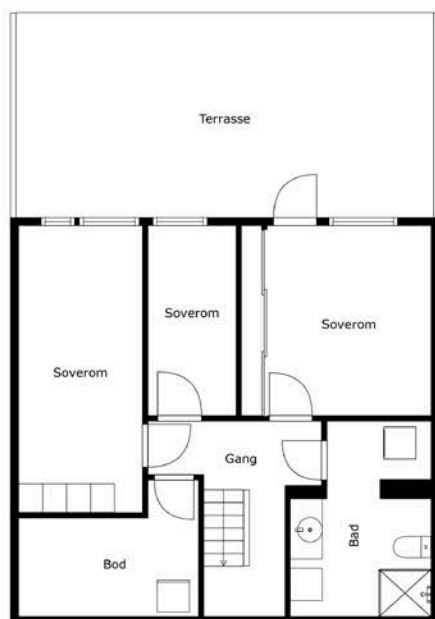
FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

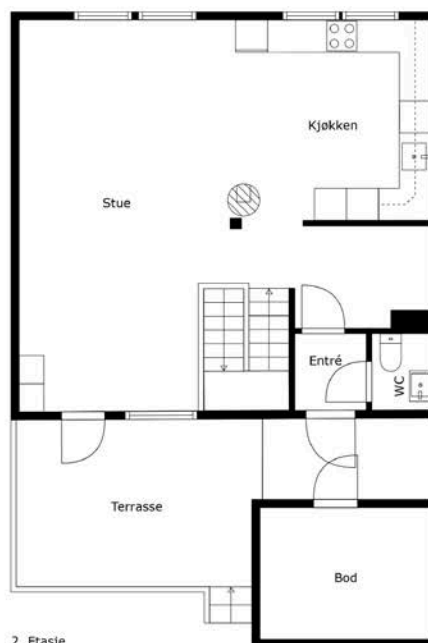


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



1. Etasje



2. Etasje

FOTO
etetero

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Rødstrupeveien 21, 1529 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 197, bnr. 297

 Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 11.04.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 10021-1718

Referansenummer: YO1699

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød

Vår ref: Ståle Frosterød



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

Norsk takst

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



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

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

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

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

- Byggmester med 20 års erfaring fra byggebransjen.
- Taksoppdrag med eiendom siden 2009.
- TEGoVA Residential Valuer (TRV).
- Godkjent eksamen Veritas DNV-GL.
- Medlem i Norsk Takst.
- Erfaring utleie bolig/næring siden 1994.
- Benyttes som fagkyndig dommer.

For mer informasjon se www.takstmannen.no

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.

Jeg har gjennomført takstutdanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Veritas DNV-GL.

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mosseregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstopppdrag av ulik karakter.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

Uavhengig Takstingeniør

staale@takstmannen.no

970 40 588



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.



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.



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.



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet med kjeller og 1. etasje, utvendig egen adkomst over veranda inn i 1. etasje med innvendig trapp ned til kjeller. Ved ytterdør er det enkel adkomst til utvendig bod.

Leiligheten ble påkostet overflater, kjøkken og badrom i 2018.

For ytterligere informasjon les alle bygningsdeler i denne rapport

Rekkehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør (2023) og malt balkongdør (2007) i tre.

Terrasseplattning bak boligen er oppført på justerbare føtter til terreng, for denne konstruksjonen er det ikke krav til rekkverk. Veranda ved ytterdør med gulfv og rekkverk i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulfv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Eier har opplyst at de fleste overflater er nye eller vedlikeholdt i 2018.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulfv på grunn.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Boligen har isolert stålppe og vedovn.

Hulltaking er foretatt i kjellervegg og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører, formpress

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: det foreligger fakturaer for utført arbeid.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulfvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom.

Det er utført hulltaking under trapp på bakgrunn av at andre vegger i badrom som er belastet med fukt/vann ligger på yttervegg (under terreng) eller inn mot annen leilighet. Det er i tillegg utført søk med fuktindikator i rommet som ikke viser høyere verdier en referansenivået.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskap plassert i vindfang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1983.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terreng mot øst har fall inn mot bygningen.

Eiendommen har beliggenhet i område betegnet med "Aktsomhetsområde for kvikkleireskred"

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Tegninger viser annen løsning rundt kjøkken i 1. etasje, det foreligger ingen dokumentasjon for disse endringene.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er en del av et sameie/borettslag og konstruksjoner utover det som berører innvendig bolig i seksjonen er ikke vurdert med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Rapporten skiller ikke på vurdering av eventuelle bygningsdeler som omfattes av brl/sameiets vedlikeholdsansvar. Vurdering av eventuelt behov for vedlikehold/påkostninger beskrives i rapporten uavhengig hvilken som har ansvaret/må bekoste forholdet.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1983

Standard
Normal standard

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Overflater i begge etasjer, kjøkkeninnredning og baderom
2022	Modernisering	Terrasser begge sider av boligen.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Skader på undertak ved gjennomføringer.
Shingel er ujevn på overflaten

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.



Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasser er bygd inn mot yttervegger, ingen mulighet for inspeksjon av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen som er bygd inn mot vegg hindrer inspeksjon og vedlikehold, risiko for skader på fasade.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glipper i hjørner på karmen enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør utføres, forholdet kan utvikle seg videre.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør (2023) og malt balkongdør (2007) i tre.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasseplattning bak boligen er oppført på justerbare føtter til terreng, for denne konstruksjonen er det ikke krav til rekkverk. Veranda ved ytterdør med gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

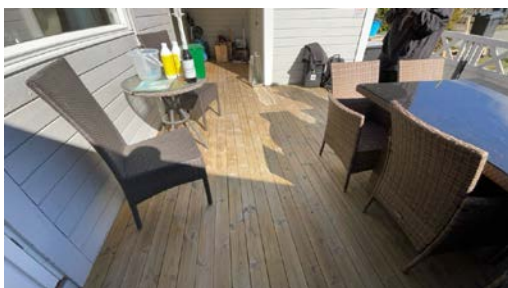
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Terrasseplattning bak boligen har skjevheter, det er synlig at deler av massene er rast ut. Rekkverk ved ytterdør er noe lavere enn kravet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

Tiltak for oppretting av terrasse med stabilisering av masser. Øke høyden på rekkverk til 100 cm.



INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Eier har opplyst at de fleste overflater er nye eller vedlikeholdt i 2018.

Det mangler noe fotlister enkelte steder i boligen. Himling i 1. etasje er utbedret med plate etter flytting av luke til loft.

Årstall: 1983

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik 1. etg. stue/kjøkken 20 mm i hele rommet, høyeste punkt ved yttervegg mot trapp, laveste punkt på kjøkken inn mot innredning. Avvik innenfor 2 meter 8 mm.

Avvik 1. etg. vindfang 12 mm i hele rommet, laveste punkt mot stue/kjøkken og høyeste punkt ved ytterdør. Avvik innenfor 2 meter 10 mm.

Avvik kjeller i soverom ved bod 5 mm i hele rommet og 5 mm innenfor 2 meter.

Avvik kjeller stort soverom 9 mm i hele rommet og 5 mm innenfor 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd.

Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Tilstandsrapport

Utført av Pipeeksperten, pipe utført i regi av brl.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har beleg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er utført hulltaking i henhold til forskriftens krav i bod i kjeller. Konstruksjonens oppbygning er av trevegg mot vegg i lettklinkerbetong som er oppført mot terreng. Konstruksjonen som er oppført er en kjent risikokonstruksjon på bakgrunn av at isolert innvendig vegg er oppført uten mulighet for utluftning mellom isolert vegg og (kald) mur. Dette gir erfaringsvis utfordringer med kondensering i konstruksjonen som igjen gir utslag i fukt og råteskader i svill på vegg. Denne konstruksjonen er kjent for å ha høy skadestatistikk. Utvendig terreng har også trolig fall inn mot yttervegg noe som igjen gir økt belastning på utvendig drenering som i dette tilfellet trolig er fra byggeår og har høy alder med antatt nedsatt kapasitet.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Andre tiltak:

Forholdet må tas opp med styret i borettslaget. Det bør utføres undersøkelser for å avdekket omfang, i ytterste konsekvens vil forholdet også kunne gjelde for resterende del av kjeller som har rom inn mot terreng.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

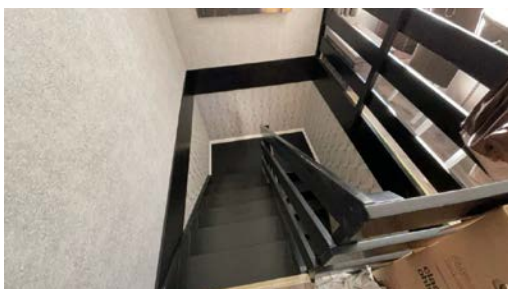
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, formpress

Glassdør mellom vindfang og stue/kjøkken og bad er nye i 2018

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: det foreligger fakturaer for utført arbeid.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er fall på gulv til sluk. På bakgrunn av valgt løsning uten oppkant 15 mm ved dør på tettesjikt over ferdig flis er kravet fall 1:100 på hele gulvet til sluk. Gulvet mangler noe fall fra område ved dør og inn mot område med dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For oppfyllelse av krav i forskrift må det etableres oppkant på membran ved dør 15 mm høyere en topp ferdig flis.



KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er avvik:

Slukrist som er støpt ned et tilpasset med kutteredskap for å få satt ned vannlås, ingen hårrist montert.

På vegg under skap for fordeling av forbruksvann er det montert luke ned mot vegg og det er ikke tilstrekkelig plass for membran opp fra gulv som er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilpasninger på slukdeler utgjør en fare for at leverandør av sluk ikke godtar en reklamasjon på bygningsdelen. Manglende hårrist gjør at avløp blir utsatt for mer belastning og konsekvensen er tilstopning av avløp. Det bør gjøres tiltak for å se om det kan finnes andre produkter som kan forhindre dette i dagens sluk.

Luke må heves slik at det kan etableres membran 25 mm.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

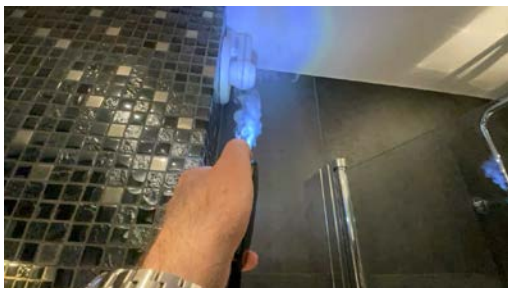
Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

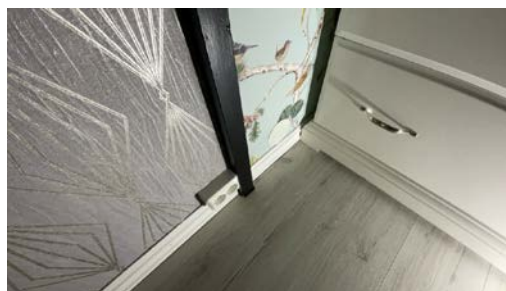
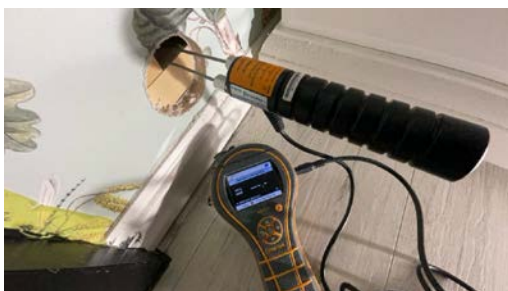
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fukt/votemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom.

Det er utført hulltaking under trapp på bakgrunn av at andre vegger i badet som er belastet med fukt/vann ligger på yttervegg (under terreng) eller inn mot annen leilighet. Det er i tillegg utført søk med fuktindikator i rommet som ikke viser høyere verdier en referansenivået.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

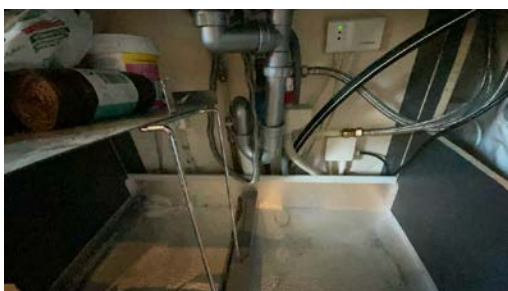
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.
- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og toalett.

Vurdering av avvik:

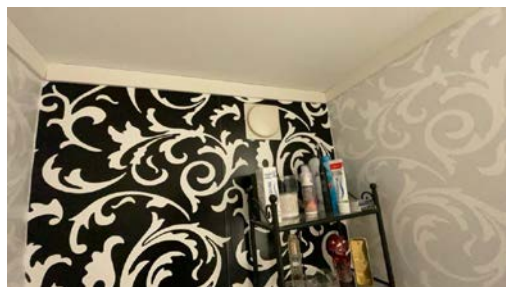
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

Liten effekt ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

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 Vannledninger - baderom

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loft er det kanal som ikke er i bruk (trolig tidligere kjøkken).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne kanal da denne gir fare for kondensering i kanalen, noe som kan påføre bygningsdeler skade.

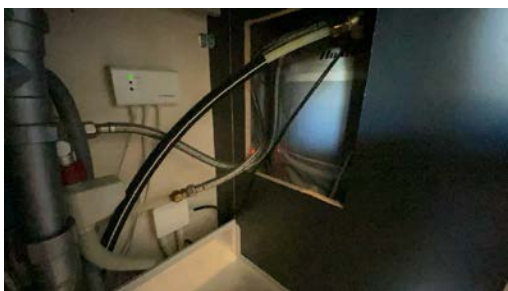


TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i vindfang.

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)?

Tilstandsrapport

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.
1983
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

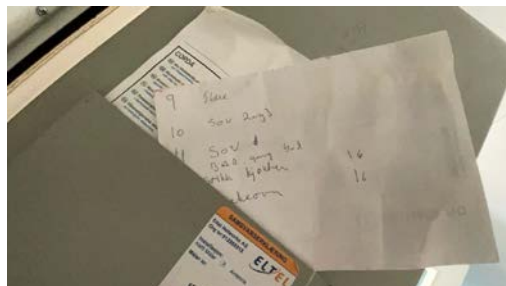
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Det må utarbeides ny kursoversikt med nødvendig opplysninger.



Tilstandsrapport

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1983.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG IJ Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Grunnmur er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den er under terreng og kledd inn i kjeller.

TG 2 Terrengforhold

Terreng mot øst har fall inn mot bygningen.

Eiendommen har beliggenhet i område betegnet med "Aktsomhetsområde for kvikkleireskred"

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

0

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Behov for vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasjebygning oppført som carporter men det er etter byggeår montert garasjeporter.

Enkel bygning med skjevheter og etterslep på vedlikehold.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

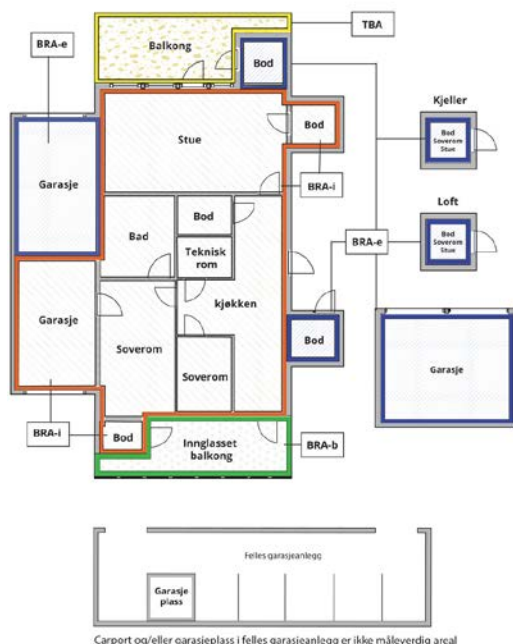
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56	4		60	21
Kjeller	56			56	27
SUM	112	4			48
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Toalettrom, Stue/kjøkken	Bod	
Kjeller	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod		

Kommentar

Areal i utvendig bod BRA-e er medregnet i boligens areal under 1. etasje.

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger viser annen løsning rundt kjøkken i 1. etasje, det foreligger ingen dokumentasjon for disse endringene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Etasje		13		13
SUM		13		
SUM BRA	13			

Romfordeling

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

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	105	7
Garasje	0	13

Kommentar

Rekkehus

I rapporten oppgis arealer med fordeling av P-rom og S-rom, dette er etter en eldre utgave av NS 3940. Arealet opplyses på bakgrunn av at dette kreves i henhold til lov/forskrift. Det vil forekomme avvik fra dagens utgave av NS 3940 og eldre, dette gjelder spesielt areal til boder, disse arealene var i mange tilfeller ikke måleverdige i henhold til eldre NS 3940.

Garasje

I rapporten oppgis arealer med fordeling av P-rom og S-rom, dette er etter en eldre utgave av NS 3940. Arealet opplyses på bakgrunn av at dette kreves i henhold til lov/forskrift. Det vil forekomme avvik fra dagens utgave av NS 3940 og eldre, dette gjelder spesielt areal til boder, disse arealene var i mange tilfeller ikke måleverdige i henhold til eldre NS 3940.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Hege Elisabeth Herheim	Kunde
	Pål Starås	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	197	297		0	10604 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rødstrupeveien 21

Hjemmelshaver

Ekely Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/EKELY BORETTSLAG A/L	948588668		Vansjø Boligbyggerlag	Herheim Hege Elisabeth og Håheim Håkon Drange

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
3	190 000	18 858 31.12.2024	286 250 14.04.2025

Kommentar

Regnskap og protokoller er ikke fremlagt for takstmannen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevet bolig ligger med kort vei til Moss sentrum, samt til strand og skog. Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter. Flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus. I sentrum finner man Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min. Det er også fergeforbindelse med Vestfold v/Horten. Kjører man i 5 min. ut av sentrum, er man på E6, som tar en til Oslo og/eller Svinesund i løpet av ca.45 min.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplest avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten har skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er påvist garasje plass i felles garasjebygning som medfølger leiligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
NVE		Kart med kvikkleireområder.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger		Moss kommune	Gjennomgått		Nei
VBBL	14.04.2025	Megleropplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	
2	23.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 fukttinnhold 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 nedslitting 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/YO1699>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250015	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hege Elisabeth Herheim	Håkon Drange Håheim

Gateadresse	
Rødstrupeveien 21	

Poststed	Postnr
MOSS	1529

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1114250015

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert og utvidet i2918
Arbeid utført av	Murerfirms Thomas Baden, Allsidig Elektro og Sentrum rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Besivelse over
-------------	----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalreovering av kjøkken og bad
Arbeid utført av	Sentrum rør, Øvereng Interiør AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Skjevhet i gulv
-------------	-----------------

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vært mus på loftet
-------------	--------------------

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet sikringsboks og det elektriske i leiligheten i 2018
Arbeid utført av	Allsidig Elektro og Varme og Elektro komfort AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1114250015

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget nye terrasser på begge sider av bolig selv i 2022

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

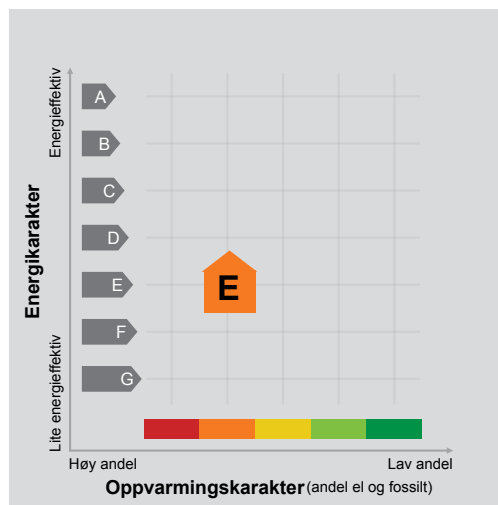
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1114250015

ENERGIATTEST



Adresse	Rødstrupeveien 21
Postnummer	1529
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	297
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19432076
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-109770
Dato	24.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

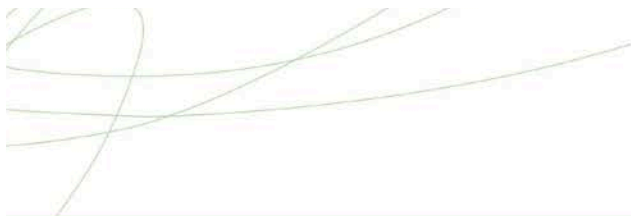
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1985
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 112
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs**Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

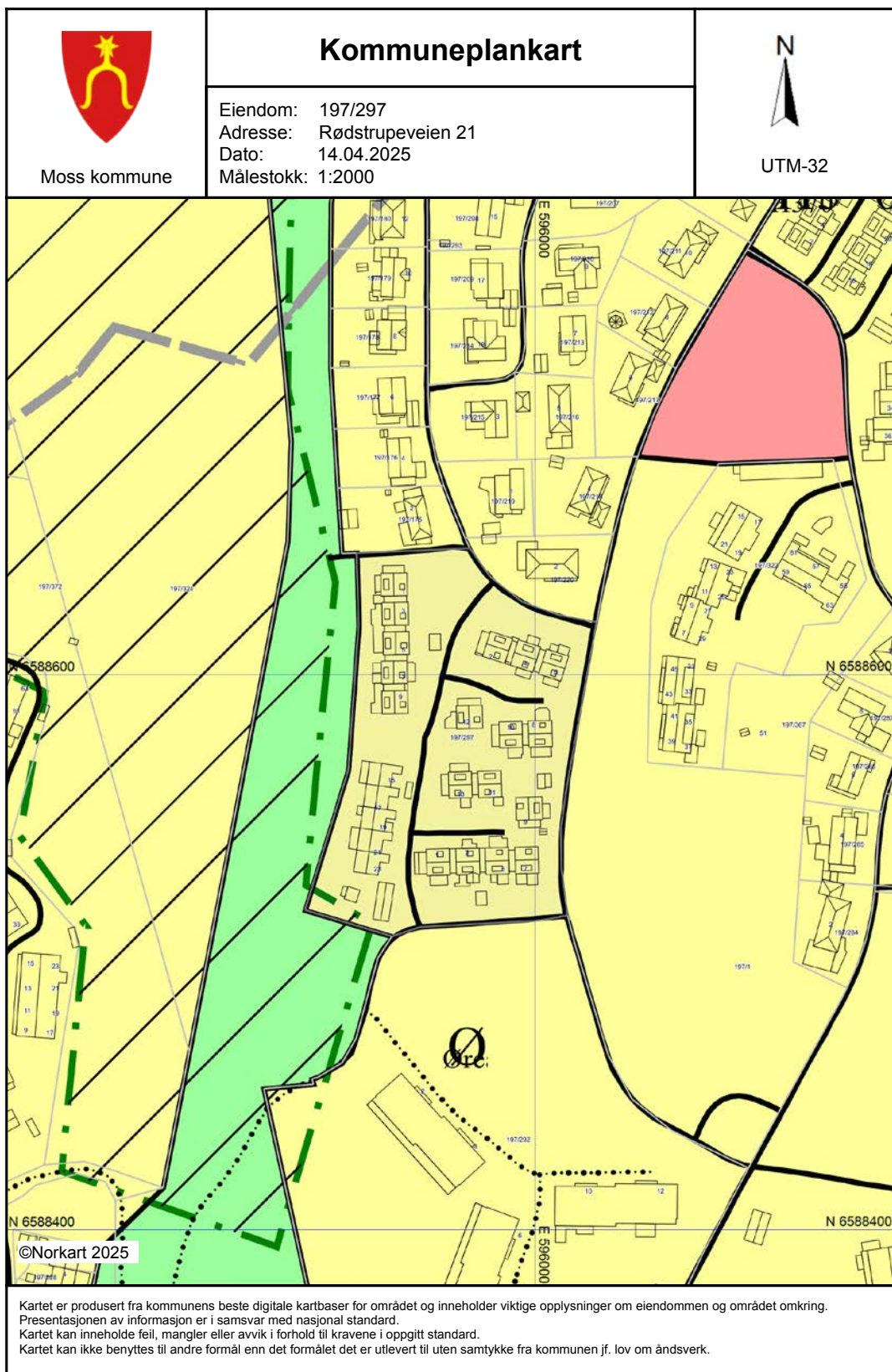
-  Friområder
-  Park

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann

 Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)

 Sikringsonegrense

 Angitthensynsgrense

 Forbudsgrense vassdrag

 Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Kommune(del)plan - påskrift



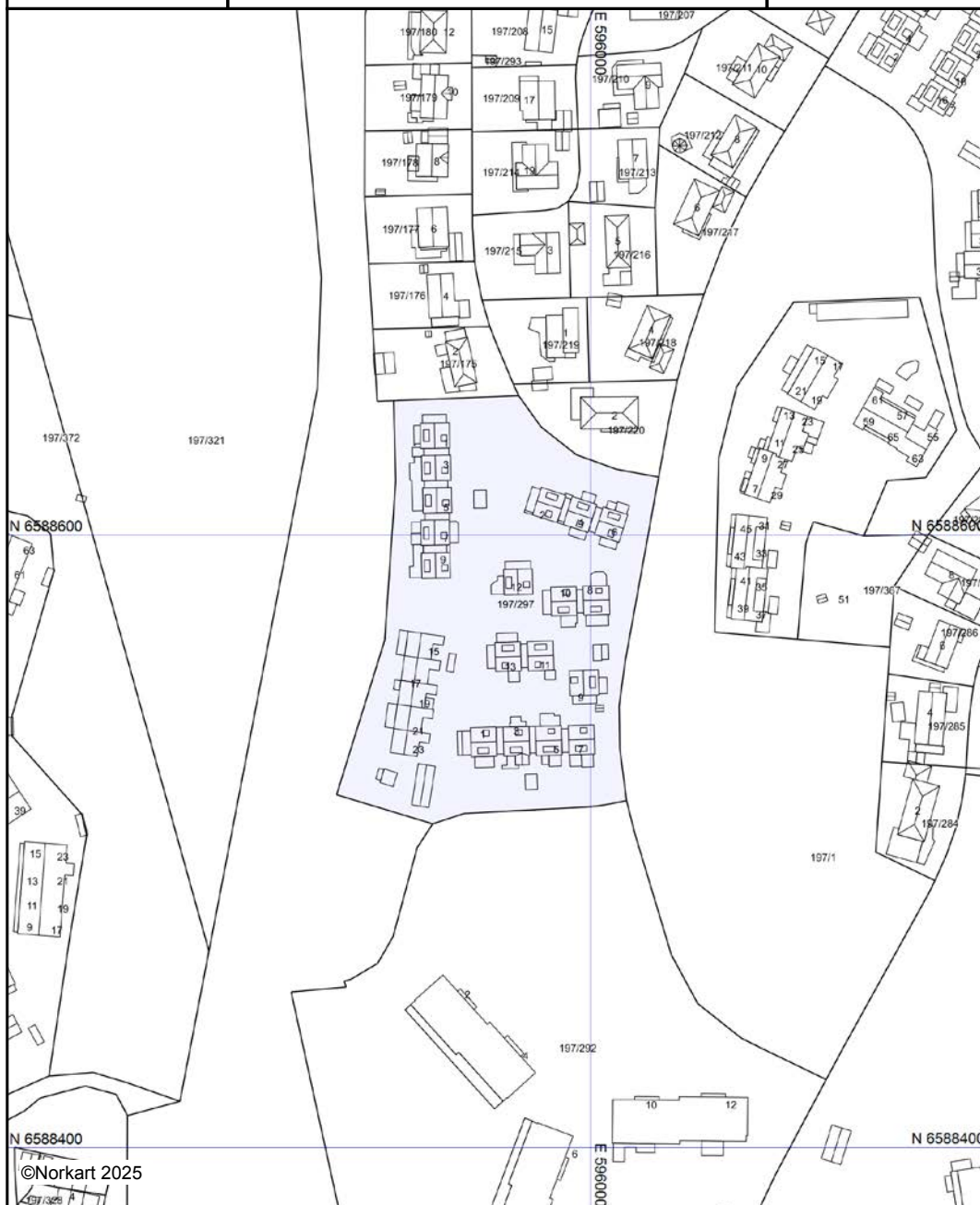
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 197/297
Adresse: Rødstrupeveien 21
Dato: 14.04.2025
Målestokk: 1:2000

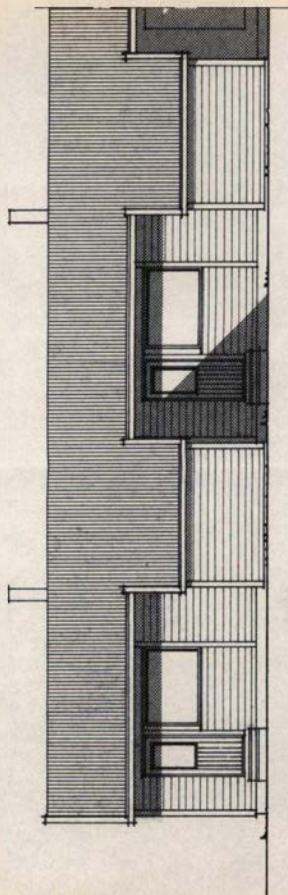


UTM-32

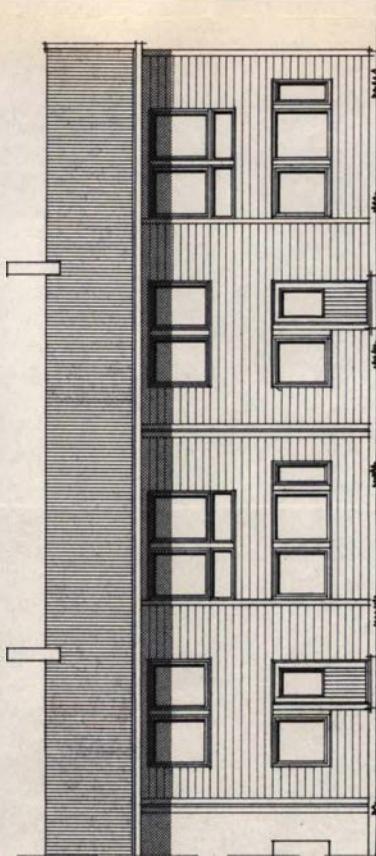


©Norkart 2025

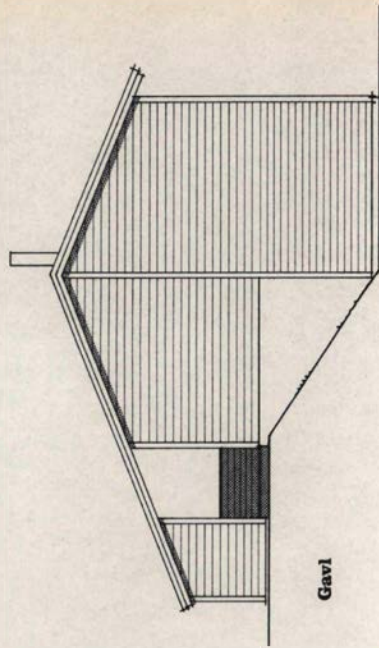
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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



Inngangside



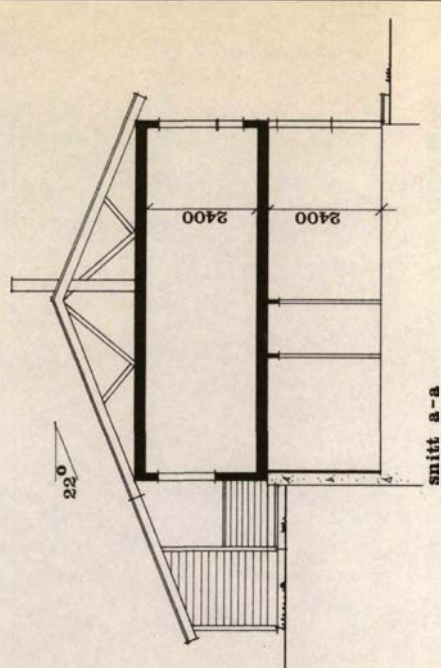
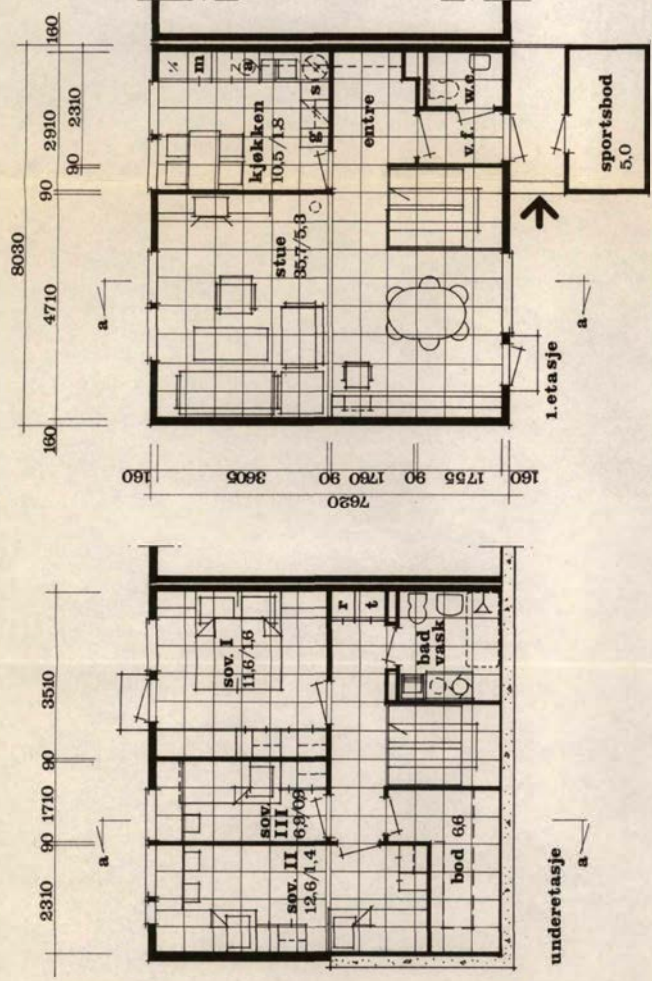
Hageside



Gavl

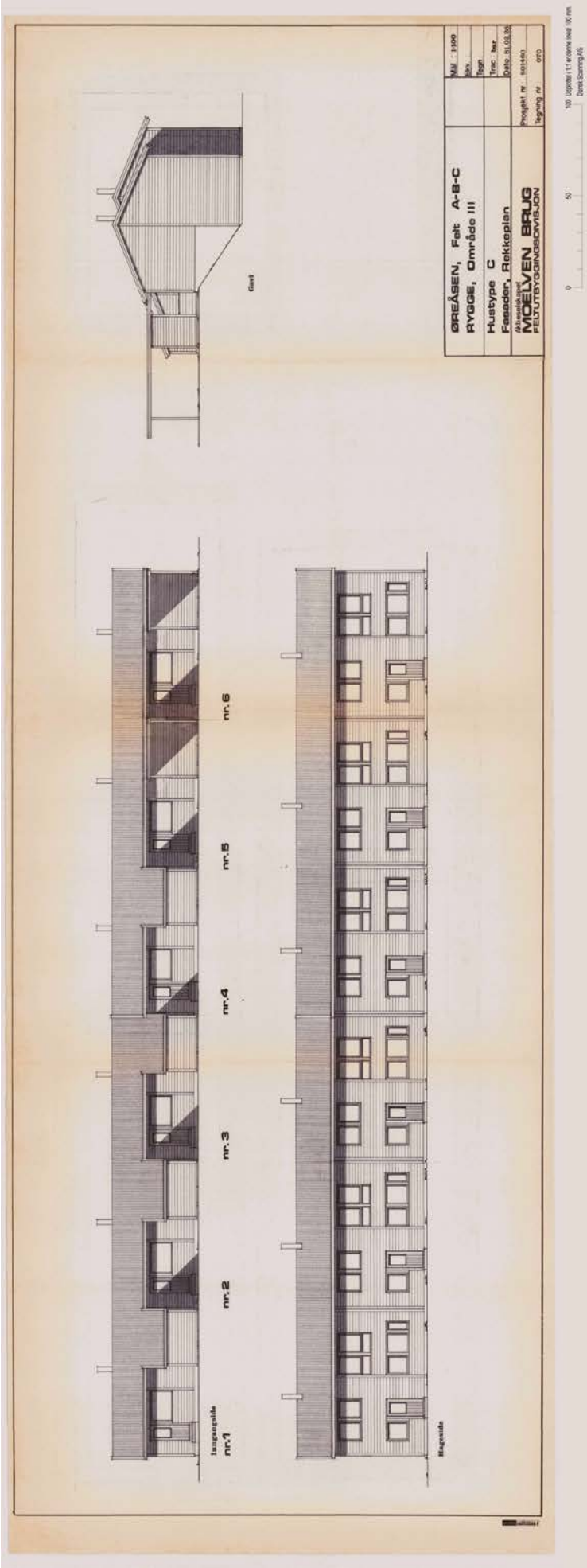
Sak nr. 101 1981
Godkjent i bygningsrådets møte
den 17.3.1981

ØREÅSEN, Felt A-B-C RYGGE,		Mål : 1:100
		Ekv. :
		Tegn. :
		Trac. : bar
Hustype C		Dato : 81.02.28
Fasader		
Aktieselskapet		
MOELVEN BRUG FELTUTBYGGINGSDIVISJON		
		Prosjekt nr. : 801480
		Tegning nr. : 061



Sak nr. 101 19 81
 Godkjent i bygningrådets møte
 den 17.3.1981

ØREÅSEN, Felt A-B-C RYGGE, Hustype C Planer og snitt	Ba 127,2 m ²	Mål : 1:100
	Inkl. bod	Ekv. :
	Na 113,8 m ²	Tegn. :
	La 95,1 m ²	Trac. : bar
Aktieselskapet MOELVEN BRUG FELTUTBYGGINGSDIVISJON		Dato : 81.02.26
		Prosjekt nr. : 801460
		Tegning nr. : 080



ORDENSREGLER FOR EKELY BORETTSLAG

TILKNYTTET VANSJØ BOLIGBYGGELAG

1. Alle andelseiere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring husene.
2. Foreldre plikter å føre tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført borettslagets eller beboernes eiendeler. Forøvrig skal lek ikke forekomme på en slik måte eller på slike steder at fare for skade oppstår eller at beboerne blir sjenert. Det påhviler foreldre å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.
3. Om natten - regnet fra kl.2300 til kl.0600 - skal det være mest mulig ro i leiligheten og ved husene. Radio og TV må benyttes hensynsfullt.
4. Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av boligen er fastslått i lagets vedtekter.

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

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

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

HUSDYRHOLD.

5. Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styret om godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. Eventuell tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for de øvrige leieboerne eller medfører ulempe for borettslaget. Beboere som holder husdyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

BRUK AV MOTORKJØRETØY INNEN BOLIGOMRÅDET.

6. Bruk av motorkjøretøy innen boligområdet er generelt forbudt. Unntagelser gjelder kun for syketransport,

utrykningsbiler, flyttebiler og renovasjonsbiler, av- og pålessing samt kjøring til og fra anvist parkerings eller garasjeplass.

7. All kjøring innen boligområdet skal skje varsomt og hensynsfullt.
8. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger skal følges.
9. Andelseierne plikter å påse at Deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.

FELLES ANTENNEANLEGG FOR RADIO OG FJERNSYN.

10. For tilkobling fra antennekontakt til radio/tv-apparater skal kun benyttes originale tilkoblingskabler. Før det reklameres på anlegget bes andelseierne få konstatert at radio/tv-mottakeren er i orden og at feilen derfor må skyldes andre forhold.
11. Feil ved antenneanlegget meldes til styret eller annen kontaktperson som måtte være oppnevnt.
12. Omkostninger som skyldes unødige eller uberettigede klager på fellesanlegget må betales av beboeren.
13. Oppsetting av private radio-/tv-antennar er forbudt.

ØVRIGE BESTEMMELSER.

14. Andelseiere må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslagets styre eller generalforsamling gir for å opprettholde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendommer.
15. Hekker skal ha en maks høyde på 2 meter.
16. Andelseierne har alle et ansvar for å holde orden rundt husene, også på utsiden av gjerder og hekker (gresset).
17. Tillitsmann/tilsynsmann plikter i samarbeide med lagets styre å føre alminnelig tilsyn med eiendommen.
18. Overtredelse av disse ordensregler anses som mislighold og kan føre til opphør av leieforholdet.

Sist endret på generalforsamling
4/3/2013. (Vedr pkt 5 Husdyrhold)

Nabolagsprofil

Rødstrupeveien 21 - Nabolaget Øreåsen - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Øreåsen Linje 21, 24	2 min 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	9 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

Skoler

Øreåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 96 elever, 8 klasser	10 min 0.9 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 189 elever, 13 klasser	20 min 1.8 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	5 min 2.2 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	7 min 2.8 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	23 min 2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	11 min 4.5 km

Ladepunkt for el-bil

Høyden Moss	13 min
Brennes Auto Moss	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

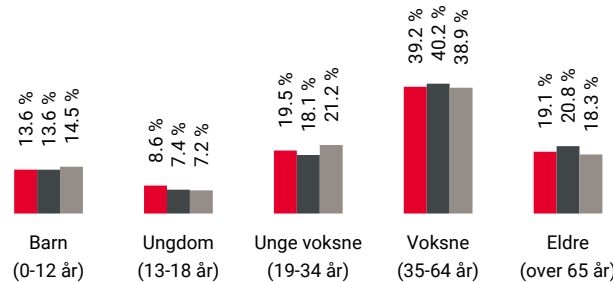
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solliskogen barnehage (0-5 år) 47 barn	3 min 0.3 km
Gaupefaret barnehage (1-5 år) 92 barn	7 min 0.6 km
Ørejordet barnehage (1-5 år) 113 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Meny Høyden PostNord	10 min 0.8 km
Kiwi Høyden	10 min



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



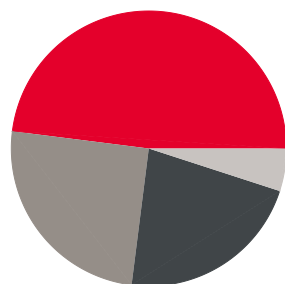
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽	Øreåshallen	7 min	🚶
	Aktivitetshall	0.6 km	
⚽	Øreåsen skole	7 min	🚶
	Ballspill, sandvolleyball	0.6 km	
🏊	Spenst Moss	10 min	🚶
🏊	Korpus Trening og Spa	18 min	🚶

Boligmasse



48% enebolig
22% rekkehus
25% blokk
5% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Rygge Storsenter

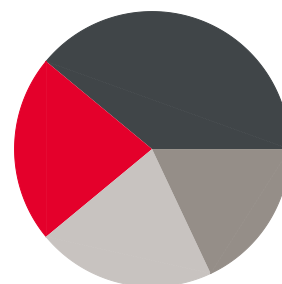
15 min



Boots apotek Rygge Storsenter

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



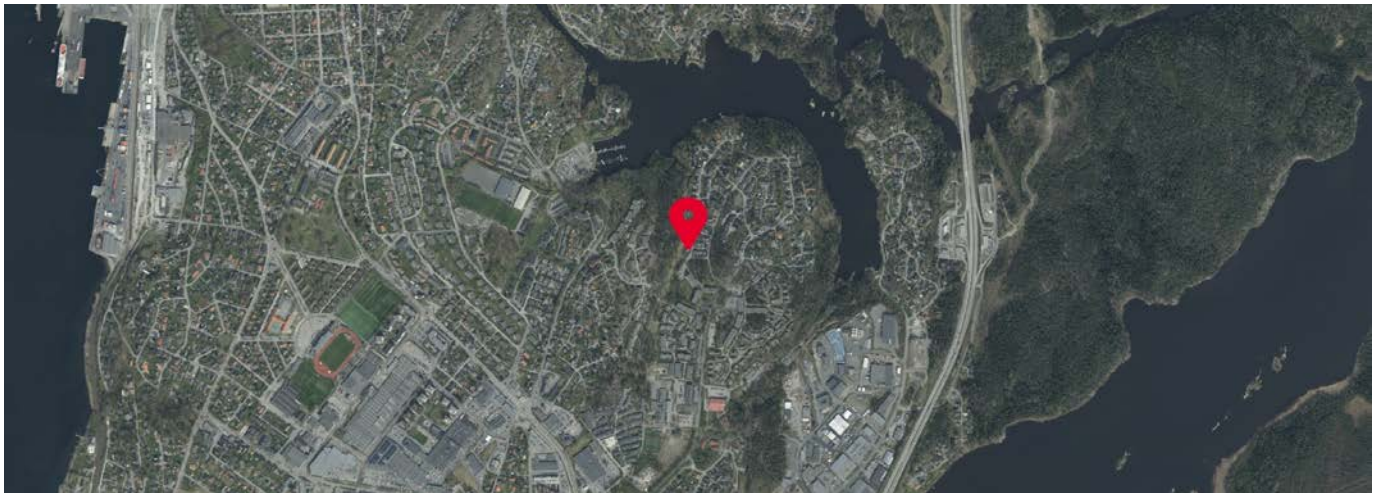
0%

45%

Øreåsen
Moss
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:
Rødstrupeveien 21, 1529 Moss
andelsnr. 3 i Ekely Borettslag A/l, org.nr. 948 588 668 i Moss
kommune
Oppdragsnummer:
1114250015

Meglerforetak: Aktiv Moss AS
Saksbehandler: Baard Janitz
Telefon: 971 43 122
E-post: baard.janitz@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____
Totalt: _____ Kr: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 budforhøvelser, 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.

aktiv.
Tar deg videre