

aktiv.

Hans Nielsen Hauges vei 55Q, 1523 MOSS

**Moss - Pen, lys og ungdommelig
3-roms selveier | Stor terrasse |
Flislagt bad | Garasje, sentralt på
Ørejordet**



Eiendomsmegler / Partner

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 2 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 13 106,-
Omkostn.: Kr 74 210,-
Total ink omk.: Kr 2 987 316,-
Felleskostn.: Kr 3 430,-
Selger: Rafal Janusz Jemieljanczyk

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 56/60 kvm
Tomtstr.: 1961 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 2840
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1114260035

Din nye bolig?

Velkommen til Hans Nielsen Hauges vei 55Q. Dette er en pen, lys og velholdt 3-roms selveierleilighet med svært sentral beliggenhet på Ørejordet. Her bor du i første etasje med enkel adkomst via en romslig terrasse, og med gangavstand til butikker og turområder, Moss sentrum, tog og ferje.

Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, integrerte hvitevarer og ventilator med avtrekk ut. Badet er flislagt med varme i gulv, servantinnredning og dusjkabinett. Det er gulvvarme i alle rom unntatt bod. Leiligheten har et moderne uttrykk, lyse farger og garasje med parkering rett utenfor.

Høydepunkter:

- Stor terrasse
- Gulvvarme
- Garasje
- Sentralt
- Stort kjøkken
- Lyse overflater
- Flislagt bad



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	31
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	59
Energiattest	64
Husordensregler	70
Vedtekter	71
Informasjonsbrev fra forretningsfører	79
Seksjoneringsbegjæring	96
Matrikkelbrev	102
Kommuneplankart	104
Reguleringsplankart	106
Reguleringsplanforslag	108
Oversiktskart	109
Veistatuskart	110
Nabolagsprofil	111
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 35 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 56 kvm Vindfang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod

TBA fordelt på etasje

Kjeller

35 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1961 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er 1.961 m². Tomt som disponeres av alle sameierne i fellesskap. Området rundt Hans Nielsen Hauges vei er parkmessig opparbeidet, der man finner store arealer med plen, lekeplass, trær mm. Parkering i carport, ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

Hans Nielsen Hauges vei 55Q ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Ørejordet

i Moss. Leiligheten har en sentral beliggenhet med gangavstand til en rekke fasiliteter, inkludert matbutikker, bakeri, pub, bensinstasjon, ishall, fotballbane, BMX-bane, treningssenter, barnehager og skoler. Dette gjør det enkelt å dekke daglige behov uten å måtte reise langt.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Melløs holdeplass kun 2 minutters gange unna. Moss stasjon ligger 20 minutter unna som gir gode forbindelser til Oslo Gardermoen på 1 time og 14 minutter.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, som Melløs skole (1-7 kl.) 9 minutters gange unna, Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 10 minutter unna, og Øreåsen skole (1-7 kl.) 14 minutter unna. Det finnes også videregående skoler som Malakoff og Kirkeparken innen kort avstand.

Nærområdet byr på flotte turmuligheter med nærhet til skog og mark, samt idylliske Vansjø, som tilbyr et mangfold av turstier, bademuligheter og fiske. Dette gir gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv.

Rygge Storsenter og Høyda-området, med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, ligger innen kort gangavstand, og det er kun 5 minutters kjøring til Moss sentrum. Dette gjør området ideelt for både familier og etablerere som ønsker en kombinasjon av byliv og naturoplevelser.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av rekkehus, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i område.

Ørejordet barnehage (rett ved) som ligger flott til nederst på Ørejordet med nærhet til turområder, fotballbane, BMX-bane og Moss ishall. Melløsparken Barnehage (gangavstand) som er en privat barnehage med fokus på lek, trygghet og magiske øyeblikk. Har seks avdelinger og stort uteområde med grillhytte, hinderløype og sykkelbane.

Ekholt Barnehage, Ca. 4 minutter med bil. Kommunal barnehage med fokus på omsorg, lek og læring i trygge omgivelser.

Melløs skole, trygg gangavstand på gangveier. Barneskole. Svært kort fra Ørejordet – gangavstand for de fleste i området. En etablert skole med SFO-tilbud, og nærhet til både boligområder og fritidstilbud.

Ungdomsskole; Bytårnet skole, ca. 10/15 minutters gange fra boligen.

Skolekrets

Melløs skole - barneskole
Bytårnet ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Det finnes flere bussholdeplasser i gangavstand fra Hans Nielsen Hauges vei og Ørejordet,
Moss jernbanestasjon ligger ca. 3,5 km unna – ca. 10 minutter med bil eller buss.
Herfra går det hyppige avganger til Oslo, Halden og Sverige
Moss–Horten-fergen går fra fergeleiet i sentrum, med avganger omtrent hvert 20. minutt.

Området er godt tilrettelagt for pendlere og barnefamilier med behov for enkel tilgang til kollektivtransport.

Bygningssakkyndig

Frosterød Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

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

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Normal slitasje, deler av belistning er ikke fagmessig utført.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasseplattning med rekkverk i trekonstruksjoner.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan

oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

Avvik stue/kjøkken i hele rommet er 10 mm. Høyeste punkt i mellom dører til bad og bod, laveste punkt ved dør til vindfang. Avvik innenfor 2 meter 8 mm.

Avvik stort soverom er 13 mm i hele rommet. Høyeste punkt i innvendig hjørne ved badrom, laveste punkt i hjørne inn mot kjøkken ved yttervegg. Avvik innenfor 2 meter 7 mm.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og vedovn.

Rom Under Terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Sov.

Tomteforhold:

Terrengforhold: Eiendommen ligger i et område som er betegnet med "Aksomhetsområde for kvikkleireskred".

TG2

Veggkonstruksjon

Maling flasser flere steder på fasaden.

Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er synlig at det har vært kondensering på enkelte vinduer.

Løse håndtak.

Overflater

Del av gulv i stue/kjøkken er felt inn ved pipe.

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Feieluke lar seg ikke åpne på grunn av montert plate på vegg.

Innvendige dører

Heng på håndtak til badrom.

Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling

Riss i fuge og løs hjørnelist på ytterhjørne toalett.

Kjeller - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ukjent løsning på tettesjikt ved dør.

Det er fall til sluk i dusj men ikke 1:50 fall innenfor 80 cm til sluk på den del av gulv som er utenfor dusj. Nedsenk er mindre enn 10 mm.

Bom på fliser for deler av gulv og på fliser inn mot sluk i dusj.

Manglende høyde mellom sluk og tettesjikt ved dør gir en risiko for vannlekkasje ut av rommet i en lekkasjesituasjon. Det bør utføres ytterligere undersøkelser for å kontrollere/dokumentere hvordan tettesjikt er avsluttet ved dør.

Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke mulig å få på plass vannlås på grunn av klemringen som er benyttet, dette gir luftlekkasje fra sluk.

Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Mangler knapp armatur dusj. Ingen drepsåpning fra toalett.

Kjeller - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist at overflater har noe skader.

Kjeller - Stue/kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Vannledninger

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Kraftig bøy på vannrør i skap kjøkken, plasten har "knekt" i bøyen.

Ventilasjon

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke ventilasjon i stue/kjøkken og vaskerom.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Andre installasjoner

Installasjonen har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen har ikke radonsperre og det foreligger ingen opplysninger om målinger av Radon.

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
Det er ikke etablert Radonduk på bygningen, ingen opplysninger om utført Radonmålinger.

Stort soverom har lysarealer som er mindre en 10% av gulvarealet. Rommet har et gulvareal på 9,99m² og lysareal på 0,71m².

For å bedre lysareal i soverom kan tiltak med type vinduer endres uten midtsprosse.

Innhold

Vindfang, åpen kjøkkenløsning, stue, 2 soverom, bad og bod.

Standard

Gang/Entre;

Praktisk entré med effektiv utnyttelse av plassen. Selv om gangen er av en mer kompakt størrelse, er det montert knagger på veggene som gir god opphengsmulighet for yttertøy. I tillegg er det et mindre garderobeskap som gir ekstra oppbevaringsplass til klær og sko. Entréen fremstår ryddig og funksjonell, med god adkomst videre til boligens øvrige rom.

Stue;

Lys og innbydende stue med åpen løsning mot kjøkken, noe som gir en god romfølelse og naturlig flyt mellom sonene. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig atmosfære. Stuen har god plass til både sofagruppe og spise-/salongbord. Innvendig er det laminatgulv, mens veggene er utført med tapet og malte plater i lyse og moderne fargetoner. En vedovn gir ekstra hygge og varme på kjølige dager. Planløsningen oppleves funksjonell og lett å møblere.

Kjøkken;

Pent og funksjonelt kjøkken med innredning med glatte fronter i lyse toner. Kjøkkenet har laminat benkeplate med god arbeidsflate og praktisk løsning i vinkel som gir effektiv utnyttelse av plassen. Det er utstyrt med kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Integrert løsning mot stue bidrar til en åpen og sosial planløsning, samtidig som kjøkkenet fremstår ryddig og oversiktlig. Gode oppbevaringsmuligheter i både over- og underskap.

Baderom;

Pent og funksjonelt baderom med flislagte vegger og flislagt gulv. Gulvet har elektriske varmekabler som gir god komfort. Taket er utført med himlingsplater. Badet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett, noe som gir et ryddig og moderne uttrykk. Dusjløsningen er adskilt med vegg i glassbyggestein. Det er plastsluk i gulv og mekanisk avtrekk.

Vaskerom/tekniskrom/bod;

Praktisk og funksjonelt rom som benyttes som vaskerom, bod og teknisk rom. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet har installert varmtvannsbereder. I tillegg er det montert skap og hyller som gir gode oppbevaringsmuligheter. Rommet egner seg godt til både klesvask og lagring av diverse utstyr, og bidrar til en effektiv utnyttelse av boligens areal.

2 soverom;

Boligen har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet fremstår lyst og innbydende, med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har praktisk skyvedørgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter og effektiv utnyttelse av arealet. Soverom nr. 2 har tidligere vært en del av stuen, og fungerer i dag fint som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge rommene oppleves som lyse og lett møblerbare.

Terresse;

Leiligheten har en romslig og svært innbydende uteplass med østvendt beliggenhet som gir gode solforhold på morgenen og utover formiddagen. Uteplassen har god størrelse og fremstår som lett møblerbar, med rikelig plass til både sittegrupper, spisebord og sosiale soner. Overbygget løsning gir ly og gjør uteplassen anvendelig store deler av året. Dette er et trivelig og privat uteområde som egner seg godt til morgenkaffe, hyggelige samlinger og avslapning i rolige omgivelser.

Garasje og bod,

Boligen disponerer garasjeplass i felles garasjerekke med enkel adkomst. Dette gir en praktisk og trygg parkeringsløsning for bil samt en bil foran porten. I tillegg medfølger utvendig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter for blant annet sykler, dekk og annet utstyr.

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.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

I området rundt Ørejordet er det gode muligheter for internett og bredbånd, spesielt via fiber:

Tilgjengelige løsninger:

Fiberbredbånd er godt utbygd i Moss, og Ørejordet er blant områdene med høy dekning
Flere leverandører tilbyr høyhastighets internett, inkludert:
Altibox – tilbyr lynraskt internett, TV og strømnetjenester via fiber.
Telenor, Telia, GlobalConnect og lokale aktører er også tilgjengelige via ulike nettverk.

Parkering

Parkering i felles garasje med egen port. Plass til ekstra bil rett utenfor.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige forsikring, polisenummer 91804681

Radonmåling

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy. Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen. Det er heller ikke kjent om boligen ble prosjektert med radonsperre mot grunnen ved oppføring. Det anbefales at det utføres radonmålinger i boligen.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner og vedovn montert i stue

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 900 000

Omkostninger kjøper

2 900 000 (Prisantydning)

13 106 (Andel av fellesgjeld)

2 913 106 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

72 820 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

74 210 (Omkostninger totalt)

86 110 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 910 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 987 316 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 999 216 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 002 016 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 861 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 2 442 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 619 817 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 479 266 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, innboforsikring, innvendig vedlikehold.

Tilbud om 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

Eierbrøk

57/928

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer forretningsfører, utvendig forsikring, årsgebyr tv/internett, renter og avdrag på fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 430

Andel Fellesgjeld

Kr 13 106

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

08.04.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 102

Rentekost. fellesgjeld

Kr 172

Andel fellesformue

Kr 41 856

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Ørehagen

Organisasjonsnummer

985085919

Om sameiet

Boligsameiet Ørehagen i Moss kommune, med organisasjonsnummer 985085919, består av 16 eierseksjoner.

Forretningsfører for selskapet er Vansjø Boligbyggelag.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 60308117084, Nordea Bank Abp, filial i Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08-04-2026: 6 % pa.

Saldo per 08-04-2026: kr 226 643,-

Andel av saldo: kr 13 106,- pr. 08-04-2026

(siste termin 30-03-2034)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (65 922,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (123 937,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det tillates 1 katt eller hund pr. husstand i hht sameiets husordensregler. Styrets forhåndsgodkjenning må gis i hht sameiets vedtekter. Husdyr skal ikke luftes på balkong eller på sameiets fellesarealer. Hund og katt skal føres i bånd på boligsameiet område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks.

Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og

at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Dugnad

Det avholdes dugnad i april.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 2840, seksjonsnummer 13 i Moss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/2/2840/13:

22.02.2002 - Dokumentnr: 1658 - Bestemmelse om kloakkledn

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2840

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2002 - Dokumentnr: 1658 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1739

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2840

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglser kommentar; Det er tinglyst en rettighet knyttet til etablering, drift og vedlikehold av kloakkledning over eiendommen. Dette innebærer at det kan være ledninger i grunnen som tilhører eller benyttes av andre eiendommer eller offentlige installasjoner. Rettighetshaver må ha tilgang for nødvendig ettersyn, vedlikehold og eventuell utbedring av ledningsnett.

Servitutten er overført fra tidligere eiendom (gnr. 2, bnr. 2840) og gjelder også for flere eiendommer i området. Begge servituttene kan ses som ett.

26.03.2002 - Dokumentnr: 2791 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 57/928

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.10.2025. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.10.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kommuneplaner

Id KP_3002

Navn Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 24.03.2021

Reguleringsplaner

Id 210

Navn Øreområdet H.N.Hauges Veg 55/59

Plantype Mindre reguleringsendring

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.09.1988

Id 321

Navn RABEKKGATA

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 01.12.2008

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Rask overtakelse er mulig.

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

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 500 Aktiv Treff (Målrettet annonsering med 45 % flere potensielle kjøpere via Aftenposten, VG, Facebook og lokal/regionale aviser)
- 3 000 Digital annonsering Moss avis (Frivillig)
- 4 000 Foto fra kr.
- 3 500 Kommunale opplysninger ca
- 19 900 Markedspakke (Stor annonsepakke på finn.no inkl. ukas bolig, vsningsmateriale, SoMe, salgsteam i bank, dig. salgsoppgave mm)

6 900 Oppgjørshonorar
4 995 Opplysninger fra forretningsfører Vansjø BBL
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr (Administrative kostnader)
1 500 Visninger/overtakelse per stk.
5 995 Eierskiftegebyr, Vansjø BBL
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 112 867

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Helene Ellefsen
Eiendomsmegler MNEF
helene.ellefsen@aktiv.no
Tlf: 415 51 060

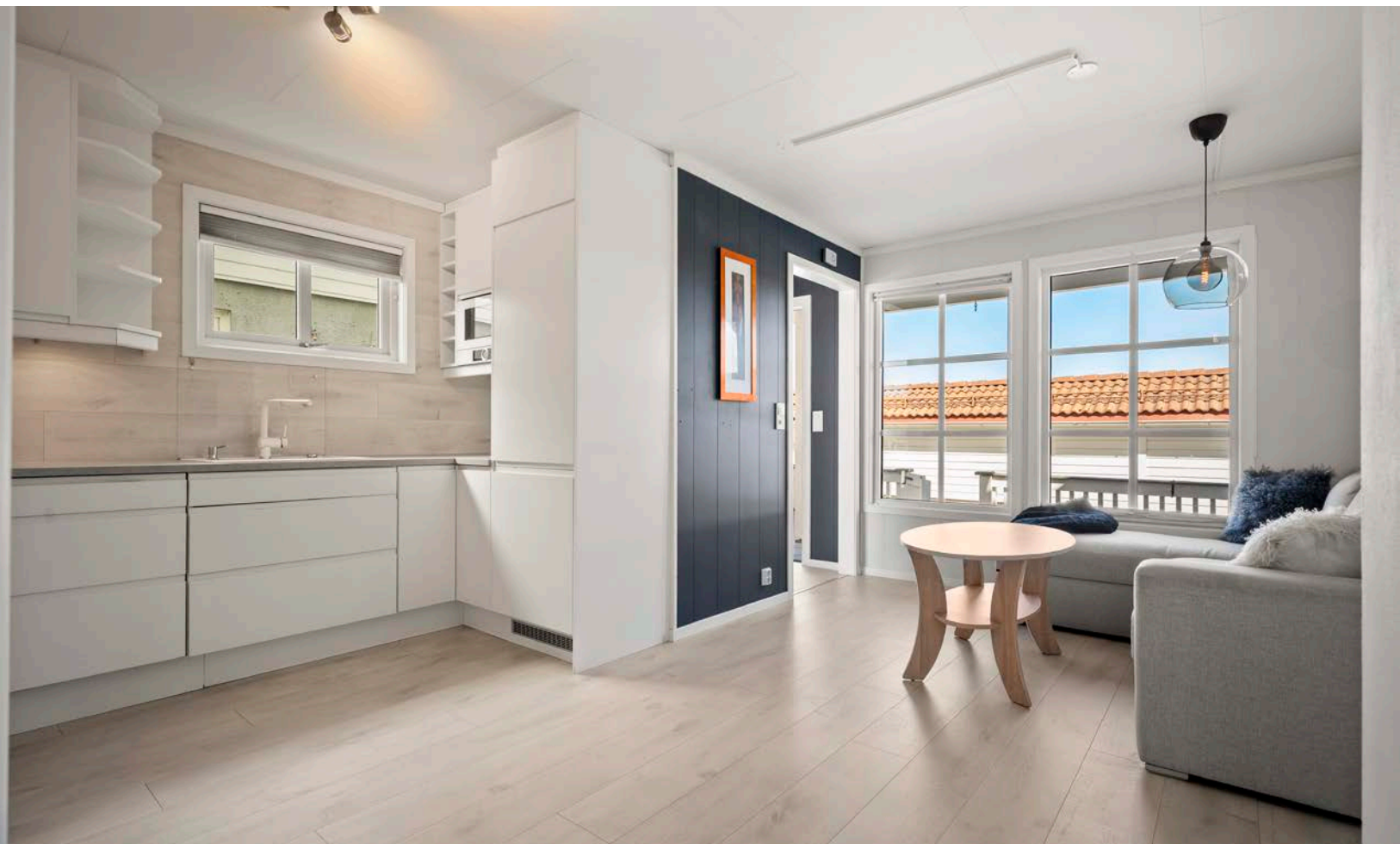
Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

06.05.2026



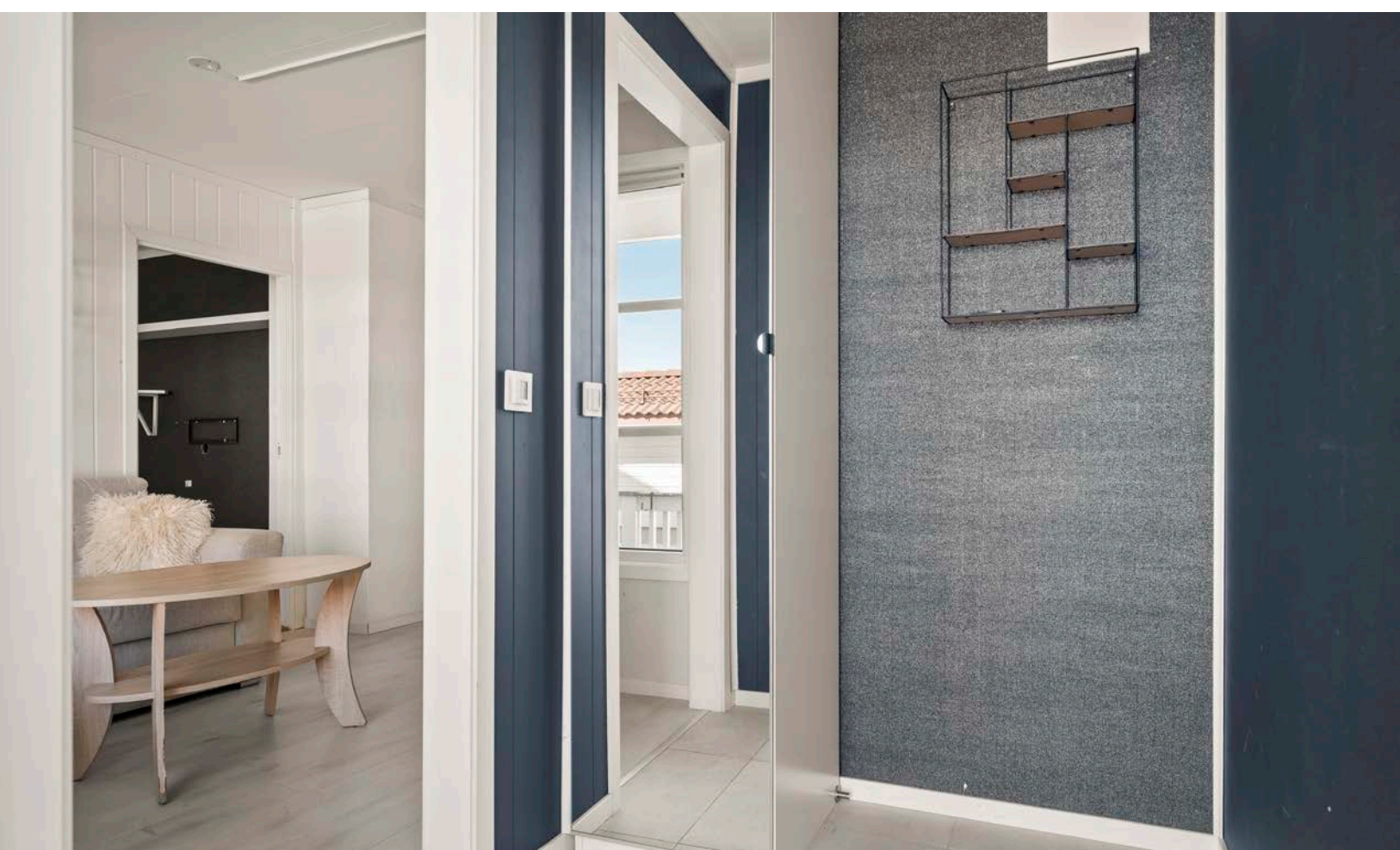




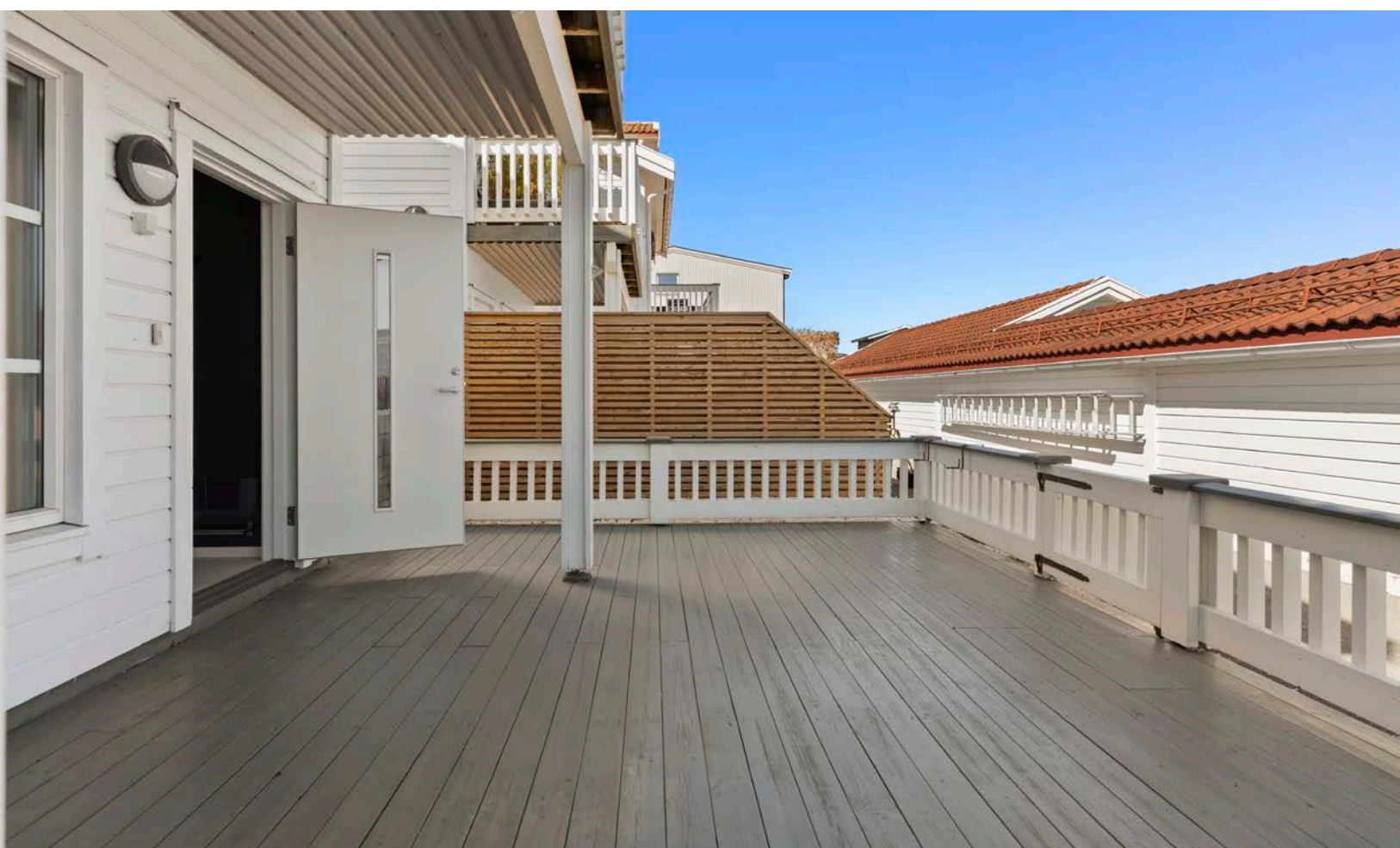












Plantegning



Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.


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


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hans Nielsen Hauges vei 55Q , 1523 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 2, bnr. 2840, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 10021-1860

Eiendomsverdi ref nr: RQ1063

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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.
- 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 takstmansvirksomhet i Mossregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstopdrag av ulike karakterer.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i kjeller, utvendig egen utgang via terrasseplattning.

Leiligheten har normal slitasje på overflater.

Det er innredet sover i del av stue. Endringene påvirker lysarealer og ventilasjon i boligen.

For ytterligere informasjon les alle bygningsdeler i denne rapport.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG [Gå til side](#)

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasseplattning med rekkverk i trekonstruksjoner.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Sov.

Innvendig har boligen malte dører type formpress og dører med glassfelter.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Enkelt røropplegg for vaskemaskin i bod.

Sikringskapp er plassert i vindfang.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et område som er betegnet med "Aktsomhetsområde for kvikkleireskred"

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Boligen har ikke radonsperre og det foreligger ingen opplysninger om målinger av Radon.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger seksjoneringstegninger. Disse tegningene viser at rom som i dag har plassert vaskemaskin er en bod. Rommet ble utført med sluk på grunn av tekniske installasjoner i rommet. Rommet er ikke utført/vurdert som et våtrom.

Dagens eier har innredet ekstra soverom i del av stue.

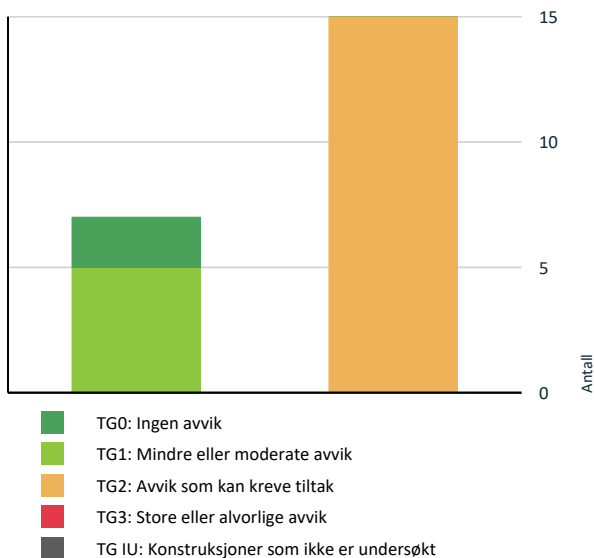
Bod

- 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

Tegningene viser at rom som i dag har plassert vaskemaskin er en bod. Rommet ble utført med sluk på grunn av tekniske installasjoner i rommet. Rommet er ikke utført/vurdert som et våtrom.

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.

Regnskap og protokoller er ikke fremvist for denne andelen. Det tas forbehold om opplysninger som fremkommer i disse dokumenter.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:
Maling flasser flere steder på fasaden.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er avvik:
Det er synlig at det har vært kondensering på enkelte vinduer.
Løse håndtak.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:
Del av gulv i stue/kjøkken er felt inn ved pipe.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Det er avvik:
Feieluke lar seg ikke åpne på grunn av montert plate på vegg.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:
Heng på håndtak til baderom.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Kraftig bøy på vannrør i skap kjøkken, platen har "knekt" i bøyen.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er ikke ventilasjon i stue/kjøkken og vaskerom

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Det er avvik:

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist at overflater har noe skader.

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Riss i fuge og løs hjørnelist på ytterhjørne toalett.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ukjent løsning på tettesjikt ved dør.
Det er fall til sluk i dusj men Ikke 1:50 fall innenfor 80 cm til sluk på den del av gulv som er utenfor dusj.
Nedsenk er mindre en 10 mm.

Bom på fliser for deler av gulv og på fliser inn mot sluk i dusj.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Det er ikke mulig å få på plass vannlås på grunn på klemringen som er benyttet, dette gir luftlekkasje fra sluk.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Mangler knapp armatur dusj.
Ingen drengåpning fra toalett.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke etablert Radonduk på bygningen, ingen opplysninger om utført Radonmålinger.

Stort soverom har lysarealer som er mindre en 10% av gulvarealet. Rommet har et gulvareal på 9,99m² og lysareal på 0,71m²

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2003

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Maling flasser flere steder på fasaden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres lokale utbedringer med vedlikehold. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av symptomer og fare for skader.



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Det er synlig at det har vært kondensering på enkelte vinduer.
Løse håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kondensering må sees i sammenheng med gardinløsninger og manglende ventilasjon av rommet. Det må etableres mer ventilasjon og løsning gardiner bør endres. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av symptomer som vil kunne gi skader på vinduer.
Håndtak kan festes på vindu med normalt vedlikehold.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

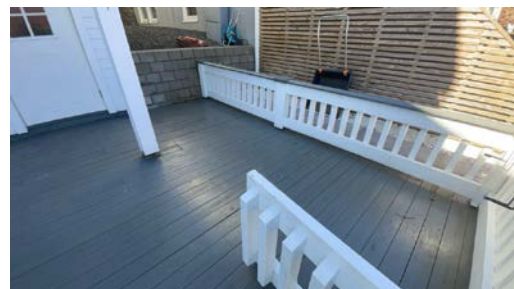
Normal slitasje, deler av belistning er ikke fagmessig utført.

Årstall: 2003

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplattning med rekkverk i trekonstruksjoner.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Overflater har normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av gulv i stue/kjøkken er felt inn ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For utbedring må gulv i stue/kjøkken byttes.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

Avvik stue/kjøkken i hele rommet er 10 mm. Høyeste punkt i mellom dører til badog bod, laveste punkt ved dør til vindfang. Avvik innenfor 2 meter 8 mm. Avvik stort soverom er 13 mm i hele rommet. Høyeste punkt i innvendig hjørne ved baderom, laveste punkt i hjørne inn mot kjøkken ved yttervegg. Avvik innenfor 2 meter 7 mm.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Feieluke lar seg ikke åpne på grunn av montert plate på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må gjøres tiltak slik at feieluke kan åpnes tilstrekkelig.

Tilstandsrapport



TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Sov.

Årstall: 2003



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører type formpress og dører med glassfelter.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Heng på håndtak til baderom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre lokal utbedring på håndtak eller låsekasse. Konsekvens av manglende tiltak er utvikling av symptomer.

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

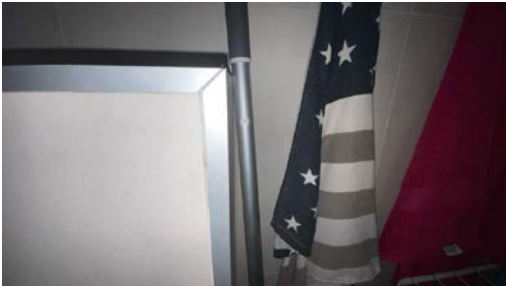
Riss i fuge og løs hjørnelist på ytterhjørne toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring kan utføres lokalt, men toalettassen må åpnes for kontroll av konstruksjonen. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling med sprekker/løs hjørnelist.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ukjent løsning på tettesjikt ved dør.

Det er fall til sluk i dusj men ikke 1:50 fall innenfor 80 cm til sluk på den del av gulv som er utenfor dusj. Nedsenk er mindre en 10 mm.

Bom på fliser for deler av gulv og på fliser inn mot sluk i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Lokale utbedringer med bom på fliser, i forbindelse med et slikt arbeid kan det avdekkes skjulte mangler som sprekker i konstruksjonen eller man kan utføre arbeid som skader membran/tettesjikt.

Manglende høyde mellom sluk og tettesjikt ved dør gir en risiko for vannlekkasje ut av rommet i en lekkasjesituasjon. Det bør utføres ytterligere undersøkelser for å kontrollere/dokumentere hvordan tettesjikt er avsluttet ved dør.



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke mulig å få på plass vannlås på grunn på klemringen som er benyttet, dette gir luftlekkasje fra sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tiltak:

Det bør utføres tiltak slik at vannlås kan monteres slik den skal i sluk. Konsekvens av manglende tiltak er luftlekkasjer og kloakklukt i leiligheten.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Mangler knapp armatur dusj.
Ingen drengsøpning fra toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Armaturløsning må utbedres eller byttes.



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2003

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2003



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

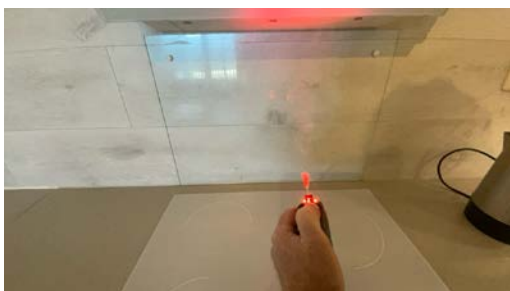
Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport

Kraftig bøy på vannrør i skap kjøkken, platen har "knekt" i bøyen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Vannrør med kraftig bøy bør kontrolleres av fagmann.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2003

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventilasjon i stue/kjøkken og vaskerom

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



🕒 TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Enkelt røropplegg for vaskemaskin i bod.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installasjonen kan fungere fint, men det er vanskelig å vurdere når utskiftning blir nødvendig.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er 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)?

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2003
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Siste tilsyn er utført 19.2.2015, ingen pålegg.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Ja Det er gitt opplysninger fra leietaker gjelder effekt av varme i gulv, dette bør undersøkes ytterligere.

På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som er betegnet med "Aktsomhetsområde for kvikkleireskred"

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har ikke radonsperre og det foreligger ingen opplysninger om målinger av Radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke etablert Radonduk på bygningen, ingen opplysninger om utført Radonmålinger.

Stort soverom har lysarealer som er mindre en 10% av gulvarealet. Rommet har et gulvareal på 9,99m² og lysareal på 0,71m²

Konsekvens/tiltak

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.

For å bedre lysareal i soverom kan tiltak med type vinduer endres uten midtsprosse.

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

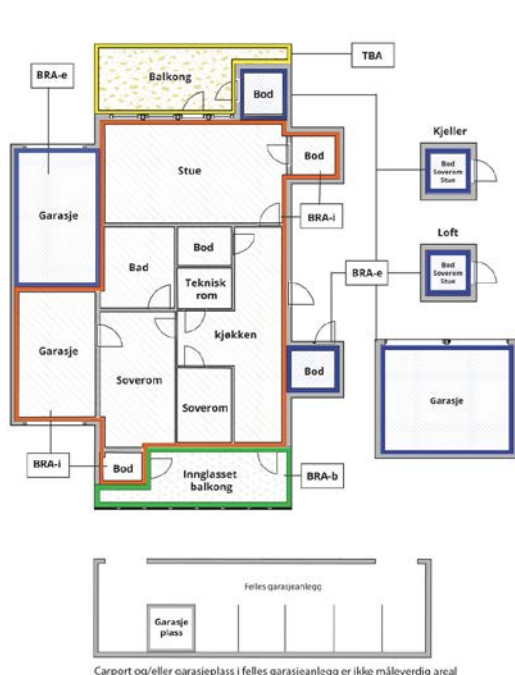
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	56			56	35
SUM	56				35
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger seksjonerings tegninger. Disse tegningene viser at rom som i dag har plassert vaskemaskin er en bod. Rommet ble utført med sluk på grunn av tekniske installasjoner i rommet. Rommet er ikke utført/vurdert som et våtrom. Dagens eier har innredet ekstra soverom i del av stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Ståle Frosterød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	2840		13	1961 m ²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Hans Nielsen Hauges vei 55Q

Hjemmelshaver

Jemieljanczyk Rafal Janusz

Boligselskap

BOLIGSAMEIET
ØREHAGEN

Eierandel

57 / 928

Forretningsfører

Vansjø BBL

Organisasjonsnr

985085919

Felles formue

Kr. 41 856 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 13 106 31.03.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivet 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 Møsseporten 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

Fellesområder med gressarealer, noe beplantning og asfalterte områder for vei og parkering.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder



Garasje



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rafal Janusz Jemieljanczyk

Boligen

Hans Nielsen Hauges Vei 55Q
1523 Moss

3103-2/2840/0/13

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

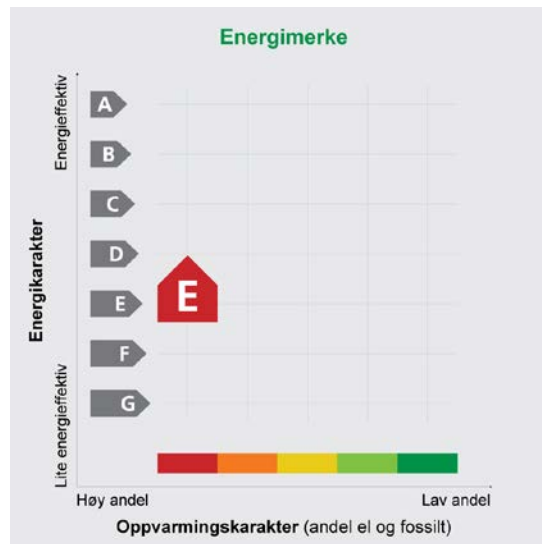
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Hans Nielsen Hauges vei 55 Q
Postnr	1523
Sted	MOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2
Bnr.	2840
Seksjonsnr.	13
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2022-1366589
Dato	07.03.2022



Innmeldt av	Erik Pedersen
-------------	---------------

Energijattesten er bekreftet og offisiell.

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

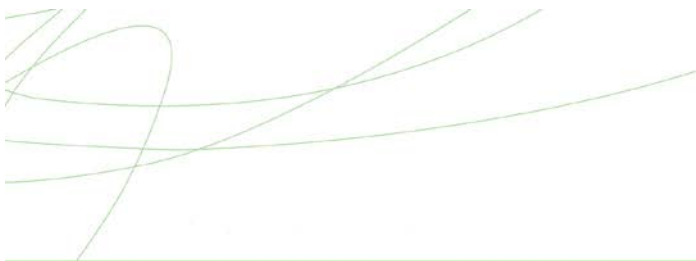
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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)

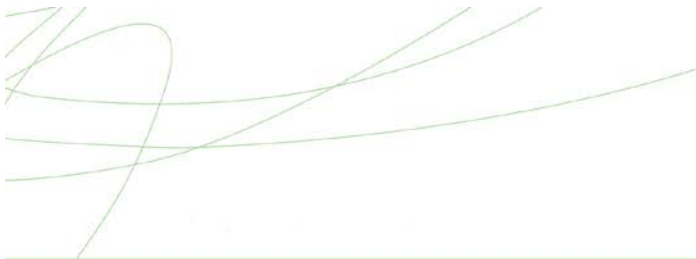
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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



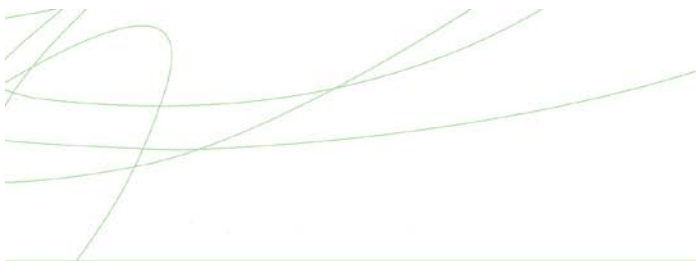
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Nielsen Hauges vei 55 Q
Postnr/Sted: 1523 MOSS
Leilighetsnummer:
Bolignr: U0101
Dato: 07.03.2022 16:01:58
Energimerkenummer: A2022-1366589
Ansvarlig for energiattesten: Ukjent
Energimerking er utført av: Erik Pedersen

Gnr: 2
Bnr: 2840
Seksjonsnr: 13
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Brukertilta

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

HUSORDENSREGLER
BOLIGSAMEIET ØREHAGEN
(endret i h.h.t. vedtak av 13.08.02)

§ 1 Alminnelige bestemmelser

Husordensregulenes formål er å sikre alle sameierne et trivelig bomiljø, det er derfor nødvendig at reglene overholdes.

Alle sameierne bør i gjensidig forståelse og interesse, holde ro og orden i og omkring husene.

Sameieren må påse at bruken av seksjonen ikke er til sjenanse for andre sameiere. Om natten, regnet fra kl. 23.00 til kl. 06.00, skal det være mest mulig ro i leilighetene. Instrumenter, radio og TV må alltid benyttes hensynsfullt.

Klager på generende støy fra andre leiligheter rettes i første omgang til støyende sameier, hvis dette ikke hjelper skal klagen rettes til styret.

§ 2 Fellesrom

Garasjer/Karporter skal benyttes etter formålet til biloppstilling, og boder skal benyttes som oppbevaringsplass.

Sykler, barnevogner etc. skal kun plasseres på anviste plasser.

§ 3 Vask, tørking og lufting

På balkongene eller i vinduene må det ikke henge tøy slik at det er synlig fra vei eller gate, eller at det er til sjenanse for andre sameiere.

Balkongene skal ikke benyttes til lufting av husdyr eller matning av fugler.

Det gis tillatelse til grilling fra platting i 1. etg. og balkong i 2. etg. ved bruk av elektrisk-/gassgrill.

§ 4 Husdyrhold

Det tillates 1 katt eller 1 hund pr. husstand. Husdyr skal ikke luftes på balkong eller på sameiets fellesarealer. Hund og katt skal føres i bånd på boligsameiets område.

§ 5 Bruk av motorkjøretøy innen boligområdet.

Biler skal parkeres på anviste plasser og må ikke settes i veibanen som fører til husene, ei heller på gjesteparkering. Gangveier mellom husene og øvrige gangveier skal være bilfritt område. All kjøring innen boligområdet skal skje med hensynsfullhet.

Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes etter formålet.

Unntak fra ovennevnte bestemmelser er syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler, renovasjonsbiler samt kjøring for på- og avlesning.

Sameiet er berettiget, for eiers regning og risiko, å fjerne ulovlig parkerte motorkjøretøyer.

§ 6 Ytre innretninger

Montering av flaggstenger, skilter, markiser, persiener etc. må ikke skje uten styrets samtykke og anvisning. Den enkelte sameier kan ikke utføre andre fysiske arbeider og/eller inngrep i sameiet uten etter pålegg eller samtykke fra styret.

Oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt, uten etter spesiell tillatelse fra styret.

§ 7 Mislighold

Den enkelte må for øvrig rette seg etter pålegg fra styret, og kan bli erstatningsansvarlig ved brudd på husordensregulene. Styret kan, ved grovere og gjentatte overtredelser av husordensregulene, pålegge sameier å selge seksjonen.

LEST OG FORSTÅTT: *Trine Sandbraaten, 13/10-08*
Paulina T. J. J. J., 13/10-08

**VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET ØREHAGEN (ORG NR 985 852 919)**

Vedtatt i sameiermøte
den 20.september 2017
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31. Revidert 08.05.2024.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Ørehagen, og har gårdsnummer 2 og bruksnummer 2840 i Moss kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.03.2002

Sameiet består av 16 boligseksjoner, hver på 1 andel

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

¹ Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold²

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjananse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

² Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.³

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

³ I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer.⁴ Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

⁴Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes. I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameierne skal være medlemmer av styret.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantssettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt

av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggeomelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Aktiv Moss AS

Deres ref.: 1114260035

Vår ref.: 182/13

Moss 8/4-26

**VEDR.: H.N.HAUGES VEI 55 Q I BOLIGSAMEIET ØREHAGEN I MOSS
KOMMUNE
ORG.NR. 985 085 919
SEKSJON NR. 13
HJEMMELSHAVERE: RAFAL JANUSZ JEMIELJAMCZYK**

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register. Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap. Polisnr: 91804681 Gjensidige forsikring.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr. 3.430,-.
Restanser felleskostnader p.t: kr. 3.430,-.

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2025 var seksjonens andel av inntekter: kr 1.543,-, utgifter kr 906,- og annen formue: kr 41.856,-. Gjeld pr d.d. er på kr 13.106,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr 8/4 kr 226.643,-.

Merk: Sameiets 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. **Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte opptak av nye lån, ikke er opplyst i dette meglerbrev.**

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem. Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha **fattet vedtak** som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er **iverksatt** eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.

Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Konferer med styreleder i sameiet: Nina Victoria Høye

Epost styret: orehagen.bs@mittvbbl.no

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

Annuitetslån

Serielån

Rente Pt.: 6 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 172,-, hvorav renter utgjør kr 70,- og avdrag utgjør kr 102,-.

Lånets løpetid: 2034.

Lånenr.: 60308117084. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Det er forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

Det er ikke forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

Kjøper skal godkjennes av sameiets styre, og salgsmelding skal oversendes Vansjø BBL sammen med søknad om godkjenning og eierskiftemelding.

Kjøper skal ikke godkjennes av sameiets styre, men eierskiftemelding skal oversendes Vansjø BBL for registrering av eierskifte.

Gebyr: Eierskiftegebyr for selger kr. 5.995,- (inkl.moms) innbetales til konto:6118.05.04051.

Merk: Noen sameier praktiserer i tillegg særskilte gebyrer som betales av selger. Henviser til sameienes vedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at alle andre opplysninger om sameiet kan innhentes på www.infoland.no, hos Statens Kartverk og hos ligningskontoret.

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG



**Innkalling
til
Ordinært årsmøte
i
Boligsameiet Ørehagen
Mandag 11.05.2026
Klokken: 18:00
Sted: Hos styreleder, Nina**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinært årsmøte i Boligsameiet Ørehagen

Dato: Mandag 11.05.2026

Klokken: 18:00

Sted: Hos styreleder, Nina

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2025

3 Årsoppgjøret for 2025

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5 Innkomne saker fra styret

5.1 Innkjøp av snøfreser

6 Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av sakliste

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Innkjøp av snøfreser

Styret foreslår at sameiet går til innkjøp av en snøfreser, dersom vi får en sameier til å påta seg ansvar for brøyting. En slik brøytejobb vil erstatte avtalen vi idag har med Moss snørydding, som ikke har fungert tilfredsstillende.

Forslag til vedtak: Det foreslåes at en sameier blir valgt til jobben for ett år av gangen og at denne jobben kompenseres med kr. 20 000 pr. vintersesong. Dette er på nivå med garantisummen vi betaler for måking gjennom Moss Snørydding. Den som velges til jobben står for innkjøp av snøfreser, samt vedlikehold og sommerlagring hos Moss Hagemaskinservice.

Styrets innstilling: Forslaget er behandlet i styret og ønskes som en sak til behandling på årsmøtet 11. mai

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 21.04.2026

Boligsameiet Ørehagen/

Årsmelding Boligsameiet Ørehagen for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Nina Victoria Høye, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Thea Anstensen, Valgt fra 08.05.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Helene Camilla Darre, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 3 kvinner og ingen menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Christoffer Asp Slyngstad, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år
- Varamedlem, Jan Sveahaugen, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden årsmøtet 2025

Forrige årsmøte ble avholdt torsdag 08.05.2025.

Siden årsmøtet har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende:

- Styremedlem, Thea Anstensen
- Varamedlem, Christoffer Asp Slyngstad
- Varamedlem, Jan Sveahaugen

Andre komiteer:

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 3

Antall behandlede saker i perioden: 7

Andre møter som er avholdt

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 16 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 985085919, og ligger i Moss kommune.

Boligsameiet Ørehagen har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Boligsameiet Ørehagen er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Boligsameiet Ørehagen forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

PwC besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet i 2025, og boligselskapet måtte derfor velge ny revisor.

PwC Assurance AS, som skal endre navn til Tell Norge AS, ble valgt som ny revisor på ekstraordinært årsmøte.

Dette punktet slettes dersom boligselskapet ikke har revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2025:

Siden årsmøtet torsdag 08.05.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Vært i en lang prosess med kommunen, søkt om ferdigattest og mottatt dette.
- Planlagt utskifting av kledning på boder ved parkeringsplassen, skal gjennomføres vår 26
- Hatt stort fokus på kildesortering og funnet gode løsninger til bioavfall, skaffet flere avfallsdunker.
- Inngått en ny brøyteavtale med Moss snørydding
- Laget måkelister til alle sameiere for ansvarsuker for snørydding rundt avfallsdunker
- I en prosess med utskifting av alle ytterdører.
- Gjennomført brannvernkontroll

Siden årsmøtet torsdag 08.05.2025 har Boligsameiet Ørehagen utført følgende vedlikehold:

- Skiftet stuevindu hos en sameier som har hatt innbruddsforsøk
- Tettet tak hos en sameier etter en mindre vannlekkasje.
- Skiftet til nye toppbord på fellesboden.
- Byttet stuevindu hos sameier som har hatt innbruddsforsøk.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Boligsameiet Ørehagen i 2026:

- Dugnad vår og dugnad høst for alle sameiere
- Styret er i prosess vedr. utskifting av alle ytterdører

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Boligsameiet Ørehagen i 2026:

- Mere utstyr/redskaper til fellesbod

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

- Brannvernkontroll

Økonomi:

Årsregnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025:

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

Styret i Boligsameiet Ørehagen

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.01.2026

RESULTATREGNSKAP 2025 Boligsameiet Ørehagen

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Felleskostnader		595 104	575 976	613 291	634 497
Innkrevde kapitalkostnader/renter		18 122	0	0	35 034
Andre driftsinntekter	0	19 200	19 200	19 200	38 400
SUM INNTEKTER		632 426	595 176	632 491	707 931
KOSTNADER					
Styrehonorar		60 000	40 000	44 000	60 000
Arbeidsgiveravgift		8 460	5 640	6 204	8 460
Avskrivninger	1	24 506	24 506	20 177	20 177
Strøm		4 603	4 451	5 000	5 000
Vedlikehold bygg		73 649	18 375	150 000	150 000
Vedlikehold elektro		0	28 750	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg		60 409	58 614	54 200	73 400
Forretningsførerhonorar		45 498	43 752	45 500	46 296
Årsavgift TV/Internett		114 797	108 031	110 838	118 800
Forsikringer		85 369	74 006	91 923	91 600
Andre driftskostnader		4 853	5 154	30 532	29 793
Leie av garasjeplasser		37 440	37 440	37 440	37 440
SUM KOSTNADER		519 584	448 718	595 814	640 966
DRIFTSRESULTAT		112 842	146 458	36 677	66 965
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		18 649	15 755	10 509	12 069
Rentekostnader		15 772	17 423	15 573	13 112
Utbytte Gjensidige		8 218	7 180	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		11 095	5 512	-5 064	-1 043
ÅRSRESULTAT		123 937	151 971	31 613	65 922
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	151 971	0	0
SUM OVERFØRINGER		123 937	151 971	31 613	65 922

BALANSE 2025 Boligsameiet Ørehagen

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	1	217 039	241 545
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		217 039	241 545
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		3 285	12 335
Andre restanser		0	35
Andre fordringer		220 258	224 545
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		579 317	449 015
SUM OMLØPSMIDLER		802 860	685 930
SUM EIENDELER		1 019 899	927 475

BALANSE 2025 Boligsameiet Ørehagen

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Investerings- og vedlikeholdsfond		430 000	430 000
Annen egenkapital		165 042	165 042
Årets resultat		123 937	0
SUM EGENKAPITAL		718 978	595 042
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	2	226 643	247 064
SUM LANGSIKTIG GJELD		226 643	247 064
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 433	0
Leverandørgjeld		70 845	85 369
SUM KORTSIKTIG GJELD		74 278	85 369
SUM GJELD		300 921	332 433
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 019 899	927 475

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Nina Victoria Høye
Styreleder

Helene Camilla Darre
Styremedlem

Thea Ellefsen Anstensen
Styremedlem

NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Boligsameiet Ørehagen

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for sameier, samt god regnskapsskikk.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	600 561	443 071
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	123 937	151 971
Tilbakeføring avskrivninger	24 506	24 506
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-20 421	-18 987
B. Årets endring disponible midler	128 022	157 490
C. Disponible midler UB	728 582	600 561

Note 0 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3299 ANDRE DRIFTSINTEKTER	19 200	19 200
Sum	-19 200	-19 200

Note 1 - Bygninger

Takløft 2013

IB 01.01	241 545
Årets avskrivning	24 506
UB 31.12	217 039

Note 2 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	60308117084
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.00 %
Beregnet innfridd:	30.03.2034
Opprinnelig lånebeløp:	280 000
Lånesaldo 01.01:	247 064
Avdrag i perioden:	20 421
Lånesaldo 31.12:	226 643

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308117084	7	14 780	103 460
	5	14 063	70 315
	1	13 551	13 551
	3	13 107	39 321

Noter

Pantegjeld

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Ørehagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Ørehagen

Styreleder	Nina Victoria Høye (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Helene Camilla Darre (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Thea Ellefsen Anstensen (sign.)	14.04.2026

Budsjett i år og neste Boligsameiet Ørehagen

	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekt		
ANDRE DRIFTSINNTEKTER	19 200	38 400
FELLESKOSTNADER	613 291	634 497
INNTEKT KAPITALKOSTNADER AVDRAG LÅN (IN)	0	21 922
INNTEKT KAPITALKOSTNADER RENTER (IN)	0	13 112
RENTEINNTEKTER	10 509	12 069
Sum inntekter	643 000	720 000
Kostnader		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	20 177	21 922
STYREHONORAR	44 000	60 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	6 204	8 460
AVSKRIVNING BYGG/ANLEGGSMIDLER	20 177	20 177
STRØM	5 000	5 000
LEIE AV GARASJEPLASSER	37 440	37 440
VEDLIKEHOLD BYGG	150 000	150 000
VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	54 200	73 400
FORRETNINGSFØRERHONORAR	45 500	46 296
ÅRSAVGIFT TV OG INTERNETT	110 838	118 800
FORSIKRINGSPREMIER	91 923	91 600
ANDRE KOSTNADER	30 532	29 793
RENTEUTGIFTER	15 573	13 112
Sum kostnader	631 564	676 000
Resultat	11 436	44 000

Sammenstilling av styrearbeid utført fra mai 25 – mai 26

Thea:

Aktiv i styret ut 2025, fortsatt på styrechatten frem til årsmøtet i mai 26. Hatt ansvaret for vinterlagring av høytrykkspyler. Har også vært aktiv på utsending av infomail til sameiere, fulgt opp prosesser til de er slutført. Førte også prosessen med utskiftning av stuevindu for sameier i 55A, som følge av innbruddsforsøk.

Helene:

Ansvarsoppgaver; Etablert måkelister, deltatt i planlegging og befaring nye ytterdører. Bestilt container til dugnaden. Hentet høytrykkspyler fra vinterlagring. Har vært aktiv på utsending av mailer og oppfølging, Hentet henger og grus. Hadde også ansvaret for reparasjon av høytrykkspyler sommeren 2025.

Nina:

Vært ansvarlig i hele prosessen vedr. ferdigattest for sameiet, inkludert all kontakt med VBBL og takstmann, samt teknisk avdeling i kommunen gjennom prosessen.

Hatt all øvrig kontakt med VBBL gjennom året, laget budsjett, laget styrets årsberetning.

Hatt hovedansvaret for mitt anbud, tilbud, befaring i forhold til nye ytterdører.

Hatt ansvar for takekkasje nr. D, bestilt snekker, fulgt opp prosessen.

Planlagt og ledet dugnaden i april, etterfylt fellesboden med utsyr, maling, beis for kommende vår/sommersesong. Vinterlagret all maling og beis.

Hatt ansvar for å følge opp Moss snørydding vedr. kontrakt, planlegging av snødeponi, hatt dialogen med dem igjennom vinteren.

Bistått meglere for leiligheter som har vært lagt ut for salg, samt bistått nye sameiere etter innflytting.

Sendt ut infomailer til sameiere gjennom året, fulgt opp.

Har hatt ansvaret for brannvernkontrollen høsten 2025.

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
26 MARS 2002

 MOSS TINGRETT
 DAGBOKNR.: 2791

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunen	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festentr Snr
0104	MOSS	2	2840	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
98 19 22 06 9	NORSK BYGGUTVIKLING AS	1/1 //

3. Begjæring																
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	
1	B 57			13	B 57			25				37				49
2	B 57			14	B 57			26				38				50
3	B 59			15	B 59			27				39				51
4	B 59			16	B 59			28				40				52
5	B 57			17				29				41				53
6	B 57			18				30				42				54
7	B 59			19				31				43				55
8	B 59			20				32								
9	B 57			21				33								
10	B 57			22				34								
11	B 59			23				35								
12	B 59			24				36								
Sum tellere:								928	= nevner:	928						


 Doknr: 2791 Tinglyst: 26.03.2002 Emb. 087
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

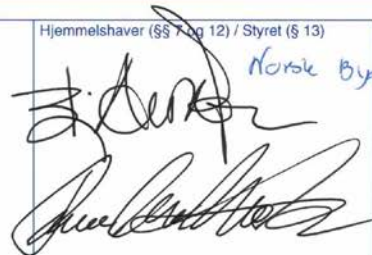
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

TØNSBERG 4/3.02

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)



Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

Norsk byutvikling AS

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
2	2840			MOSS kommune
Dato		Stempel og underskrift		
21. mars 2002				
		MOSS KOMMUNE Oppmålingsseksjonen		

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglyingsgjenpart.



Adresselitra til Hans Nielsen Hauges veg 55

REVISJON GJELDER

INDEX

Prosjekt

Ørehagen - 16 stk leiligheter i kjede

Tegning gjelder:

SITUASJONSPLAN

00/2655

Tilraketts adresse:

Hans Nielsen Hauges veg 55 - Gnr. 2 Bnr. 2840 - Moss kommune

Byggesak:

NYBYGG/16 LEILIGHETER + 4 CARPORTER

Ansvar: SJK/PRO/KPR



BYGGKON AS

Halfdan Wilhelmsens Allé 52 - N-3117 Tønsberg - T. 333 47 315 - F. 333 17 801

Forsprosjekt

Skisser

Byggesak

Arbeidsgrunnlag

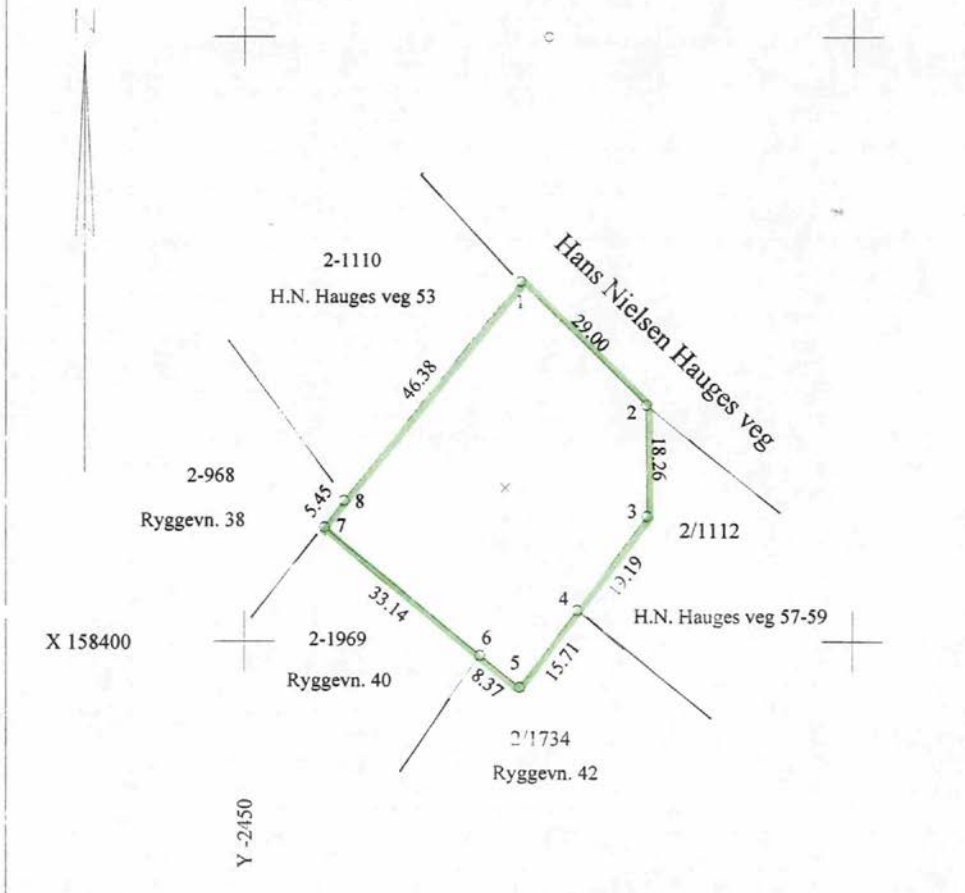
B2/18

Gnr 2	Bnr 2840	Festnr
Representasjonspunkt		
X 158425	Y -2407	Z
Kartblad CN034-1-61		X Landsnett
Målestokk 1:1000	Areal 1962.0 m ²	

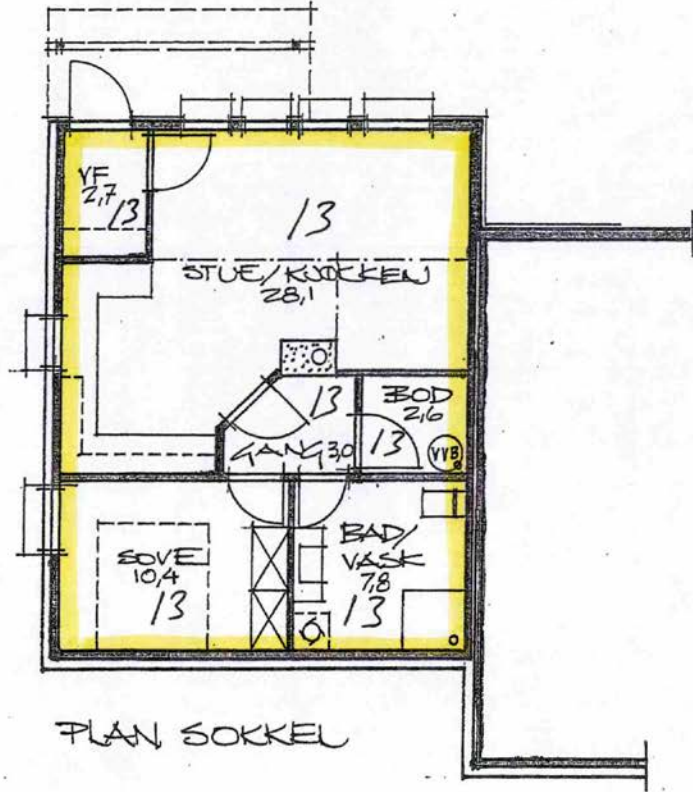
MÅLEBREVKART	
Jnr	K-21/00
Målebrev nr	B2/49

Parsell av 2-1112 - Hans Nielsen Hauges veg 55

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
1	158459.118	-2404.545			Godkjmrk
2	158438.700	-2383.952	29.00		Godkjmrk i jord
3	158420.446	-2383.787	18.26		
4	158405.071	-2395.266	19.19		Godkjmrk i jord
5	158392.479	-2404.665	15.71		Godkjmrk i jord
6	158397.709	-2411.202	8.37		
7	158418.633	-2436.901	33.14		Godkjmrk i jord
8	158423.007	-2433.650	5.45		Godkjmrk i jord
			46.38		



B15/18



PLAN SOKKEL

55 a

S.NR. 13

REVISJON GJELDER		INDEX	DATO	SIGN
Tiltaksnavn: Norsk Byggtutvikling AS Halfdan Wilhelmsens Allé 52 - N-3117 Tønsberg Tlf: +47 33 01 90 00/33 01 90 01/Fax: +47 33 31 78 01	Prosjekt:	<i>Ornehagen - 16 stk leiligheter i kjede</i>		
	Tegning gjelder:	SEKSJONERINGSPLAN SOKKELETG.		
	Tilakts adresse:	Hans Nielsen Haugesvei 55 - Gnr. 2 Bnr. 2840 - Moss kommune		
	Byggesak:	NYBYGG/16 LEILIGHETER		
	Ansv. SØK/PROKFR	BYGGKON AS Halfdan Wilhelmsens Allé 52 - N-3117 Tønsberg - T. 333 47 315 - F. 333 17 801		
Forsprosjekt	Skisser	Byggesak	Arbeidsgrunnlag	
Målestokk	1:100	Rev.	NBU/BB/175	Index
Dato	20.05.2001	Søker	00-0175/A	Tegnert
				175-300

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	26.03.2002	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	57/928	Bruk av grunn	()

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2/2840, 2/2840/0/1, 2/2840/0/2, 2/2840/0/3, 2/2840/0/4, 2/2840/0/5, 2/2840/0/6, 2/2840/0/7, 2/2840/0/8, 2/2840/0/9, 2/2840/0/10, 2/2840/0/11, 2/2840/0/12, 2/2840/0/13, 2/2840/0/14, 2/2840/0/15, 2/2840/0/16
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2/2840, 2/2840/0/1, 2/2840/0/2, 2/2840/0/3, 2/2840/0/4, 2/2840/0/5, 2/2840/0/6, 2/2840/0/7, 2/2840/0/8, 2/2840/0/9, 2/2840/0/10, 2/2840/0/11, 2/2840/0/12, 2/2840/0/13, 2/2840/0/14, 2/2840/0/15, 2/2840/0/16
Seksjonering Seksjonering	26.03.2002			2/2840, 2/2840/0/13

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JEMIELJANCZYK RAFAL JANUSZ F010481*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VOLLBERGVEIEN 17A 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hans Nielsen Hauges vei 55Q	U0101	2/2840/0/13	57	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Hans Nielsen Hauges vei 55 Q

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1523 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	411 Vestre Øre	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	5 Melløs/Øreåsen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6306632		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	14.10.2025

1: Bygning 6306632: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 14.10.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	284
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	284
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	312
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	312
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	126
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.04.2001	12.07.2002	
Igangsettingstillatelse	28.08.2001	12.07.2002	
Midlertidig brukstillatelse	10.06.2003	29.01.2004	
Ferdigattest	14.10.2025	17.10.2025	25/4623-7

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hans Nielsen Hauges vei 55Q	U0101	2/2840/0/13	57	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	54	0	54	60	0	60
H01	2	116	0	116	126	0	126
U01	2	114	0	114	126	0	126

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2/2840

Bruksnavn		Beregnet areal	1961
Etablert dato	03.07.2000	Historisk oppgitt areal	1962
Oppdatert dato	26.02.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6588379.53	595087.65	0	Ja	1961	



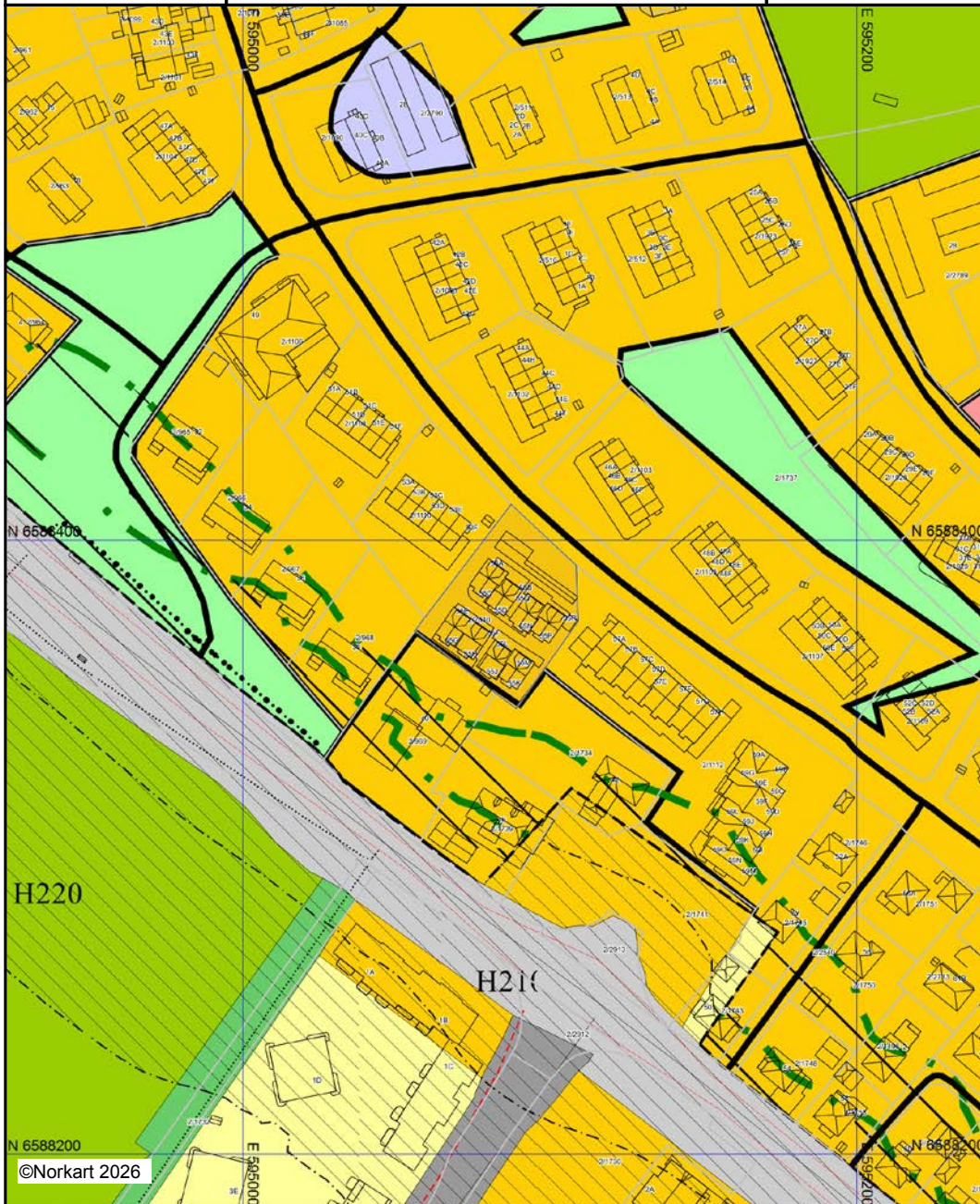
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/2840/0/13
Adresse: Hans Nielsen Hauges vei 55Q
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32









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

Tegnforklaring







Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Blå/grønnstruktur - fremtidig


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Kollektivtrase - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre




Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende








Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Støysonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Jernbane tunnel - framtidig



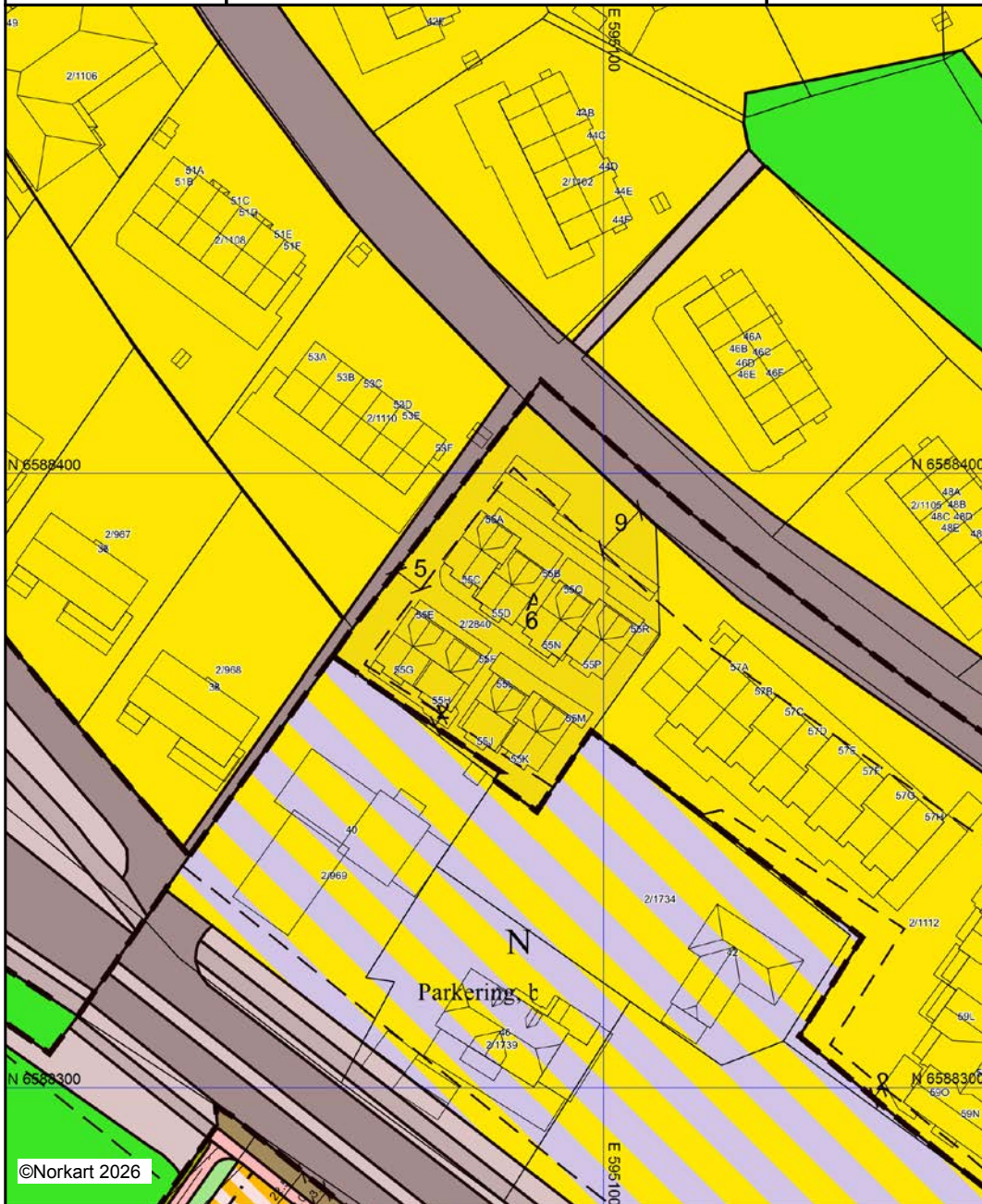
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/2840/0/13
Adresse: Hans Nielsen Hauges vei 55Q
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2026

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

Tegnforklaring



Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg



Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Anlegg for idrett og sport



Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Bolig/Forretning


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Idrettsanlegg
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

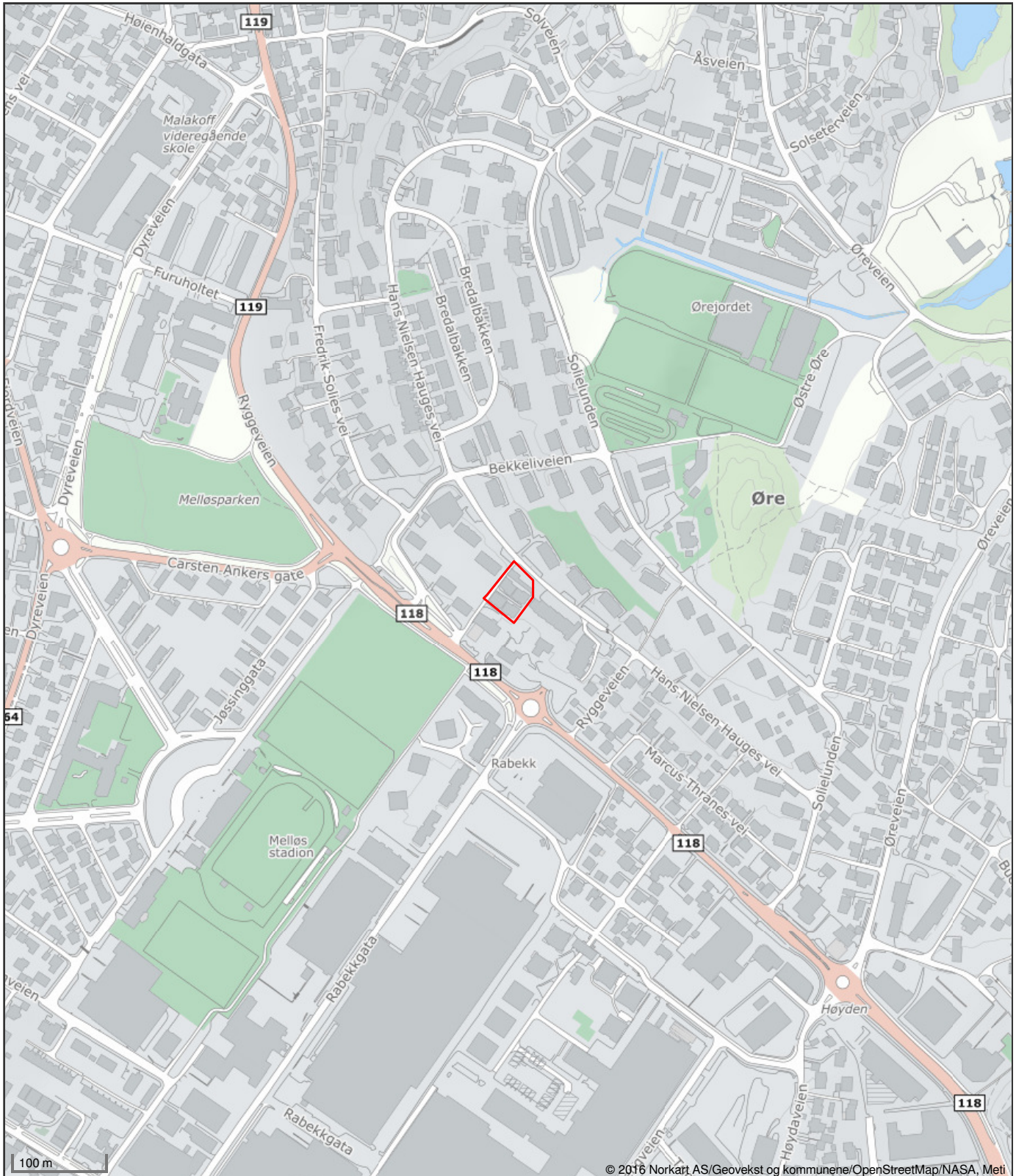
-  Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



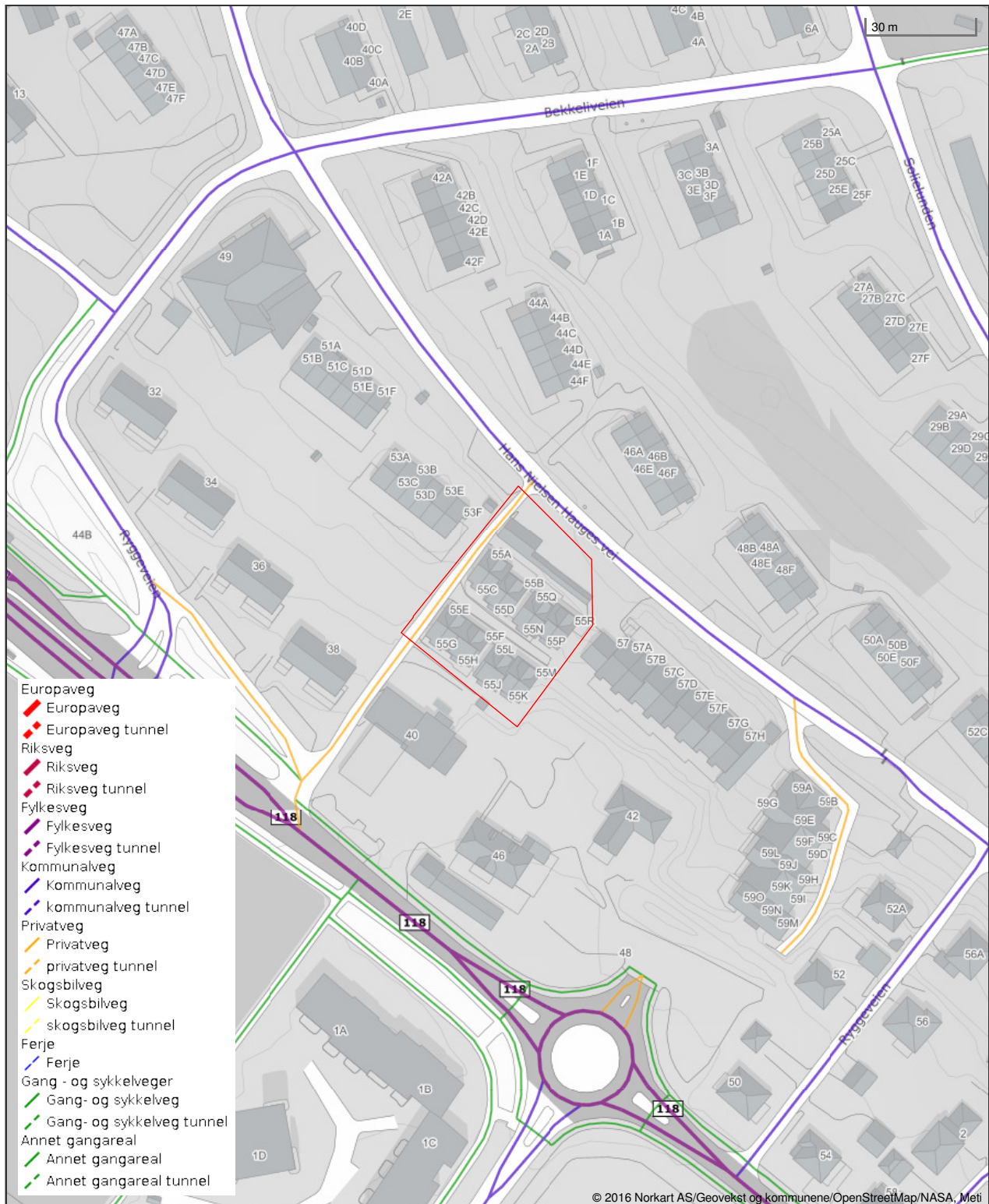
Oversiktskart for eiendom 3103 - 2/2840//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 3103 - 2/2840//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Hans Nielsen Hauges vei 55Q - Nabolaget Øre - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Melløs	3 min
Linje 21, 24, 200, 201, 600, 630, 633	0.2 km
Moss stasjon	20 min
Linje RE20, RX20, R21, R23x	1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Melløs skole (1-7 kl.)	9 min
348 elever, 22 klasser	0.8 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	10 min
93 elever, 9 klasser	0.9 km
Øreåsen skole (1-7 kl.)	14 min
296 elever, 21 klasser	1.2 km
Bytårnet skole (1-10 kl.)	16 min
439 elever, 34 klasser	1.4 km
Malakoff videregående skole	10 min
1000 elever, 46 klasser	0.9 km
Kirkeparken videregående skole	21 min
710 elever, 28 klasser	1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Melløs Stadion Moss	6 min
Lilleeng Helsepark	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

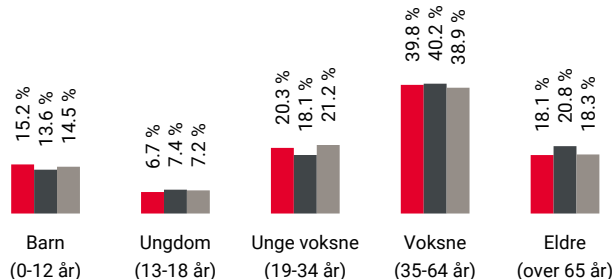
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øre	2 625	1 281
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ørejordet barnehage (1-5 år)	5 min
114 barn	0.3 km
Melløsparken barnehage (1-5 år)	8 min
85 barn	0.6 km
Skarmyra barnehage (1-5 år)	15 min
70 barn	1.3 km

Dagligvare

Kiwi Melløs	5 min
PostNord	0.3 km
Kiwi Høyden	9 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100

Sport

	Melløs stadion Fotball, friidrett	4 min	0.3 km
	Øre idrettspark Fotball	5 min	0.5 km
	Actic Moss	13 min	
	Spenst Moss	13 min	

Boligmasse



- 18% enebolig
- 28% rekkehus
- 30% blokk
- 25% annet

«Sentral beliggenhet. Romslige leiligheter. En blanding av enslige og barnefamilier, nærhet til fotballbanen, ishockeybanen, Melløs stadion, butikker etc.»

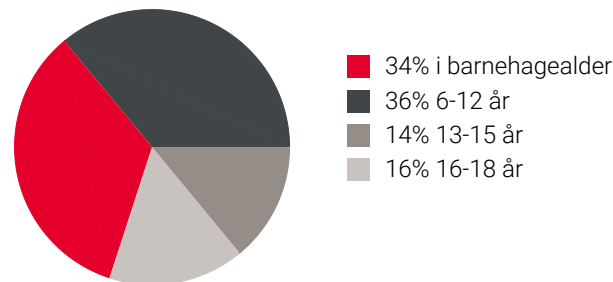
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Rygge Storsenter	14 min
	Boots apotek Lilleeng Helsepark	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

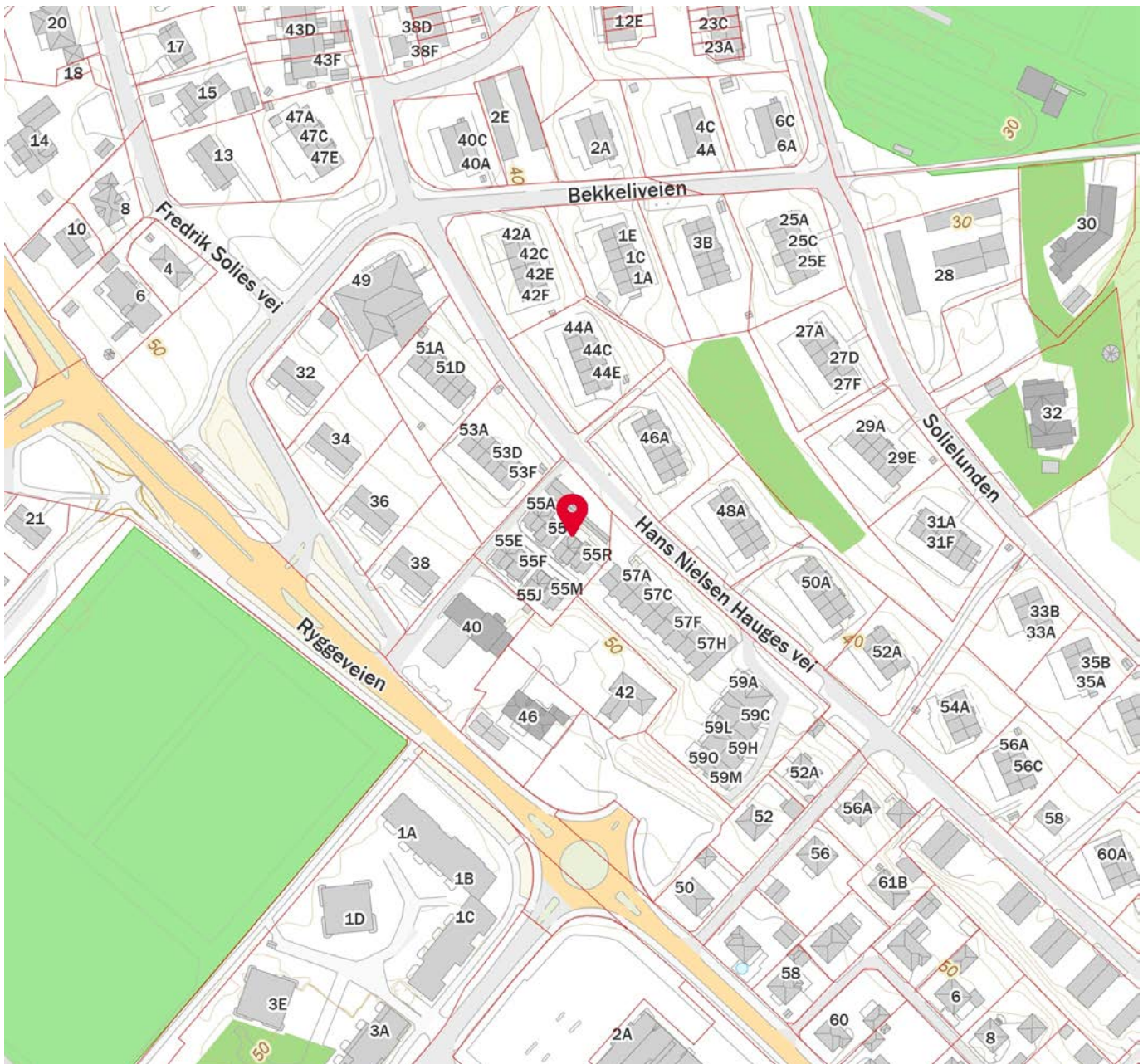
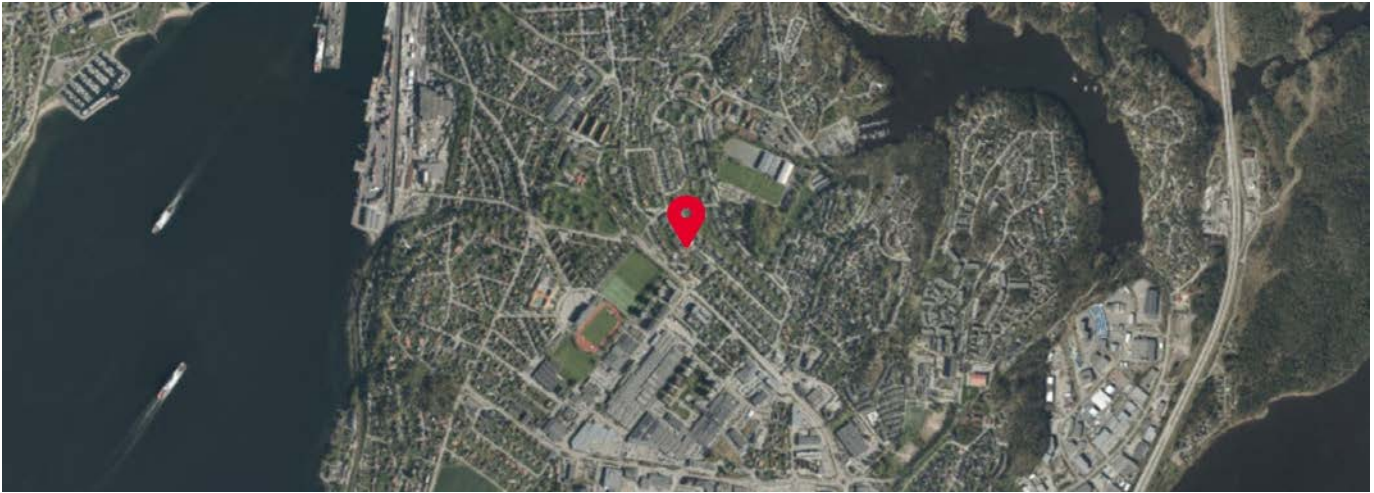


0% 45%

- Øre
- Moss
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 eiendom (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-antennor 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hans Nielsen Hauges vei 55Q
1523 MOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Baard Janitz**Oppdragsnummer:****Telefon:** 971 43 122
E-post: baard.janitz@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre