

Østre Øre 11C, 1523 MOSS

**Moderne rekkelehusleilighet
bygget i 2018 med 3 etasjer på
Østre Øre, | 2 bad | 3 sov |
garasjeplass | Flotte uteplasser.**



aktiv.



Eiendomsmegler

Baard Janitz

Mobil 971 43 122

E-post baard.janitz@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 485 278,-
Omkostn.: Kr 8 993,-
Total ink omk.: Kr 5 194 271,-
Felleskostn.: Kr 6 718,-
Selger: May-Brith Bergersen
Maj-Lisa Svendsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 137/159 kvm
Tomtstr.: 41300 m²
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 2520
Andelsnr.: 35
Oppdragsnr.: 1114250012

Moderne leilighet i rekke

fra 2018 med 3 etasjer - 2 bad - 3 sov - garasje plass

Velkommen til Østre Øre 11C en romslig og innbydende rekkehusleilighet bygget i 2018 med moderne fasiliteter.

Boligen har 2 lekre baderom. Badet i 2. etasje har flislagt gulv, varmekabler, og dusjnische med takdusj. Kjellerbadet er lekkert flislagt med kabinett og down-lights.

Kjøkkenet har masse benkeplass og innredning fra Sigdal og integrerte hvitevarer. Stuen i hovedetasjen har parkettgulv, store vinduer, og utgang til solfylt terrasse.

Boligen har tre soverom i 2. etasje, hovedsoverrommet med skyvedørsgarderobe og luftebalkong.

Oppusset kjeller gir ekstra stue og lagringsplass. Spotter i alle etasjer.

Beliggenheten i Østre Øre gir kort vei til Moss sentrum, Vansjø med vann, skog og turstier. Gode pendlerforbindelser til Oslo med kort vei til hovedveien mot Oslo og sørover



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 7 |
| Egenerklæring | 49 |
| Energiattest | 120 |
| Nabolagsprofil | 135 |
| Budskjema | 144 |

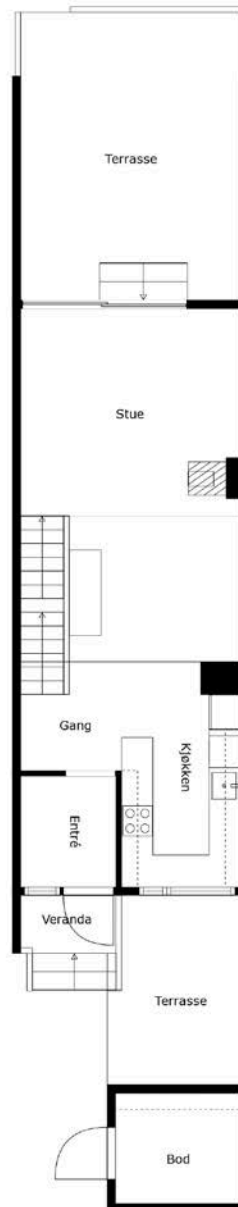


FOTO
etætera

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

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



FOTO
etætera

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

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

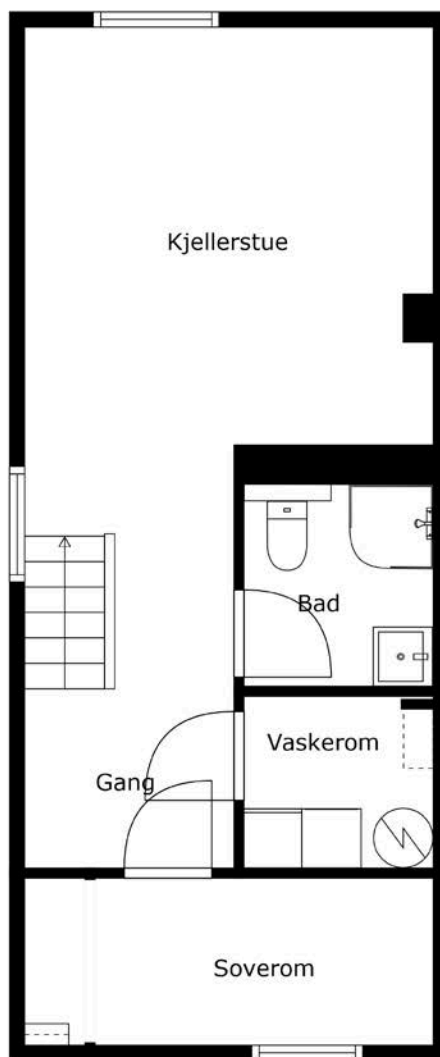


FOTO
etactera

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

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 137 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 159 m²

TBA: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 44 m² Kjellerstue, Bad, Bod, Vaskerom

BRA-e: 22 m² bod, Garasje

1. etasje

BRA-i: 47 m² Vindfang, Stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 46 m² Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m²

2. etasje

7 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Garasje i felles anlegg samt bod er medregnet i arealdelen i tilstandsrapporten.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

41300 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget er pent opparbeidet med en rekke fellesområder med gressarealer, noe beplantning og asfalterte områder for vei og parkering.

Beliggenhet

Velkommen til Østre Øre 11C. Boligen har en flott og usjenert beliggenhet som kombinerer det beste av både byliv og naturopplevelser. Her bor du med kort vei til Moss sentrum, hvor du finner et mangfold av kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og det populære Amfi kjøpesenter.

For den som elsker shopping, ligger både Mosseporten Senter og Rygge Storsenter like utenfor sentrum, og tilbyr et bredt utvalg av butikker og tjenester.

Nyt de vakre og barnevennlige omgivelsene med flere populære tur- og rekreasjonsområder i gangavstand fra boligen. Nesparken, byens sentrale rekreasjonsområde, byr på turstier, grønne plener, strender og et nyoppusset aktivitetshus – perfekt for både avslapning og aktiviteter. Det er meget kort vei til Vansjø som byr på uendelige naturopplevelser hele året.

Pendling er enkelt med Moss jernbanestasjon i sentrum, som har hyppige avganger til Oslo og Halden/Sverige. Togreisen til Oslo tar kun 35 minutter. I tillegg er det fergeforbindelse til Vestfold via Horten. Med bil er du på E6 i løpet av 3 minutter, og kan nå Oslo eller Svinesund på ca. 40 minutter.

Østre Øre 11C gir deg en unik mulighet til å bo i et område som tilbyr alt fra urbane fasiliteter til naturskjønne omgivelser. Her kan du virkelig nyte det beste av begge verdener!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området er variert og attraktiv. Her finner du en blanding av eldre, sjarmerende hus og nyere, moderne boliger. Mesteparten av område er bebygget med rekkehus. Området er kjent for sine rolige gater og grønne omgivelser, noe som gjør det til et populært valg for både familier og par.

Barnehage/Skole/Fritid

Ørejordet barnehage: Ligger i gangavstand, og er kjent for sitt trygge og stimulerende miljø¹.

Melløsparken barnehage: Tilbyr et variert pedagogisk opplegg og ligger i nærheten av Melløsparken

Melløs barneskole: En av de største barneskolene i Moss, kjent for sitt gode læringsmiljø og engasjerte lærere.

Bytårnet barne og ungdomskole: Tilbyr et bredt spekter av aktiviteter og har et sterkt fokus på både akademisk og sosial utvikling.

Skolekrets

Området sokner til Melløs skolekrets. Dette betyr at barn som bor her vil gå på Melløs barneskole, som er kjent for sitt gode læringsmiljø og engasjerte lærere

Offentlig kommunikasjon

Noen få kjøreminutter unna ligger Moss sentrum med de fleste sentrumsfasiliteter og kjøpesenter. Her finner man også bussterminal, Moss Stasjon med meget god kommunikasjon til Oslo og Halden og ferjeforbindelse til Vestfold. Det tar ca. 35 min. til Oslo S med tog. Det er enkel adkomst til og fra E6, samt gode ekspressbussforbindelser både til Oslo, Halden og Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Frosterød Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus med kjeller 1. og 2. etasje. Bygningen er oppført ny i 2018 etter brann, bod til bygningen fra 1972. Innvendige overflater med lite bruksslitasje.

Følgene elementene har fått TG 2

Utvendig

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Terrasse er montert inn mot trepanel.

Tiltak;

- Det må etableres avstand mellom trepanel og treplattung. Dagens løsning gir fare for råteskader på trepanel og gir ingen mulighet for vedlikehold av panelbord under treplattung.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra Swedoor, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre fra Natre. Utvendig beslag Aluminium på heveskyvedører med vedlikeholdsfrie overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Terrassedør 2 etg mangler beslag under terskel.

Tiltak;

- Det bør monteres beslag under terskel.

Innvendig

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater med normal slitasje. Det er påvist og observert knirk i etasjeskille, eiere opplyser at omfang er varierende i forhold til årstider. Noe riss i overganger himling/vegger.

Tiltak;

- For eventuell utbedring av knirk må det lokaliseres om knirk er et resultat av knirk i selve gulvet eller i konstruksjonen etasjeskille. Konstruksjonen må åpnes for å avdekke dette. Det er risiko for at forholdet med knirk kan utvikle seg. Riss i overganger kan utbedres med normalt vedlikehold, men det er risiko for at dette kommer tilbake på bakgrunn av at det er bevegelse i trekonstruksjoner.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Avvik kjeller stue 8 mm i hele rommet og 5 mm innenfor 2 meter. Avvik kjeller bod 7 mm i hele rommet og 3 mm innenfor 2 meter. Avvik 1. etasje vindfang 8 mm i hele rommet og 8 mm innenfor 2 meter. Høyeste punkt høyre side vindu og laveste punkt i hjørne inn mot kjøkken ved innvendig dør. Avvik 1. etasje stue/kjøkken 5 mm i hele rommet og 4 mm innenfor 2 meter. Avvik trapperom 2. etasje 10 mm i hele rommet og 12 mm innenfor 2 meter. Laveste punkt ved dør til baderom, høyeste punkt ved trapp mot vegg til naboelighet. Avvik stort soverom 2. etasje 5 mm i hele rommet og 3 mm innenfor 2 meter.

Tiltak;

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Bygget antas utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak;

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Våtrom

2. Etasje > Bad

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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.

- Det er bom på fliser langs vegg ved dør, det er ingen synlig sprekker eller skader. Gulv utenfor dusj har fall mot sluk men ikke tilstrekkelig 1:100, fra dør inn i rommet til dusjdør er det 10 mm fall på 2.3 m. Løsningen uten fall 1:100 krever 15 mm oppkant ved dør fra topp flis til topp tettesjikt.

Tiltak;

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Forholdet kan utbedres lokalt med etablering av oppkant ved dør på tettesjikt 15 mm over topp flis ved dør. 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.

Kjeller > Bad

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Rør til tidligere badekar med jetfunksjon er ført igjennom vegg i våt sone.

Tiltak;

- Gjennomføringen har ikke mansjett som tetter tilstrekkelig. Dusjing direkte på vegg bør unngås.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Bom på fliser ved sluk

Tiltak;

- 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.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Skade på speil.

Tiltak;

- Bytte speil.

Kjeller > Vaskerom

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Belegg er løst ved dør og har utett løsning ved vannrør.

Tiltak;

- For utbedring må belegg byttes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Rommet er trolig bygd som en bod/teknisk rom og ikke våtrom.

Tiltak;

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

- Isolerte grunnmurselementer er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.

- Hulltaking i vegg i bod kjeller uten brannsikring til Thermomur.

Tiltak;

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Tette hull i vegg etter hulltaking i bod kjeller, åpning tettes med gips og brannfugemasse før lokk limes på vegg.

Det er ingen elementer med TG3

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar; Ja

Beskrivelse; Service på balansert ventilasjon i nov 2024

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar; Ja

Beskrivelse; Elaway lader som kan videreføres til ny eier.

Innhold

Velkommen til Østre Øre 11C. En stilfull og gjennomgående andelsleilighet fordelt over tre plan med en familievennlig planløsning. Boligen holder gjennomgående god standard og fremstår moderne og delikat.

Boligen inneholder;

1. Etasje Vindfang, Stue/kjøkken
 2. Etasje Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3
- Kjeller; Kjellerstue, Bad, Bod, Vaskerom

Standard

Velkommen til Østre Øre 11C som er et romslig, moderne og innholdsrikt rekkehus bygget i 2018 med blant annet spotter i alle etasjer, 2 flislagte bad, 3 soverom, åpen stue og kjøkkenløsning og garasje plass samt flere flotte solrike uteplasser. Leiligheten gir et meget godt inntrykk moderne og nymalte overflater på de fleste rom.

Gang/entre:

På fremsiden av boligen er utvendig og romslig bod samt en meget koselig uteplass hvor morgensolen kommer godt til. Liten trapp opp til inngangspartiet hvor døren er installert med Yale doorman. Innenfor finner vi en innbydende gang/entre med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Gangen er pusset opp i moderne farger og har montert downlights i himlingen.

Kjøkken:

Boligen har et moderne kjøkken med innredning fra Sigdal med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og ble sammen med vasken byttet i 2023. Det er godt med oppbevaringsplass og arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut sikrer god luftkvalitet. Alle hvitevarer medfølger salget. Fargene er nøye valgt og gir fine kontraster til innredningen.

Stue:

Stuen ligger i hovedetasjen og har åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper et stort og luftig allrom. Lyst og lekkert parkettgulv og malte vegger gir et moderne preg.

Store vinduer slipper inn naturlig lys, og det er utgang til en solfylt terrasse. Den hvitmalte himlingen har montert downlights som gir godt med lys i rommet. Stuen har god plass til sofaløsning og spisestue med plass til hele familien. Delikat peis fra Nordpeis gir ekstra hygge på kalde dager.

Baderom 2. etasje:

Lekkert og tiltalende baderom fra 2018 med ny vask og benkeplate i 2023. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Veggene er dekket med stilfulle store lyse fliser, og taket er malt. Rommet har balansert ventilasjon og er innredet med vegghengt wc, servantskap, speilskap, og dusjnise med takdusj og hånddusj. Mosaikkfliser i dusjsonen gir et elegant preg. Downlights sørger for god belysning.

Soverom:

Boligen har tre soverom, alle i 2. etasje. Hovedsoverommet har praktiske skyvedørgarderoler og utgang til luftebalkong, perfekt for varme sommernetter. Alle soverommene er flott oppusset med moderne og fine farger.

Baderom kjeller:

Pent flislagt bad med elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket. Rommet er innredet med vegghengt wc, servantskap, speilskap og dusjkabinett. Balansert ventilasjon sikrer et godt inneklima. Opprinnelig tegnet som vaskerom, men nå vurdert som våtrom.

Kjeller vaskerom:

Gulvet har vinylbelegg, og veggene er dekket med malte plater. Taket er malt. Rommet er opprinnelig tegnet som bod/teknisk rom, men er nå vurdert som vaskerom og våtrom. Ingen varmekilde, men praktisk innredning med malte veggoverflater og vinylbelegg.

Kjeller og kjellerstue:

Den oppussete kjelleren ble satt i stand av utbygger og gir ekstra muligheter, med god plass til sittemøbler og tv-møbler. Downlights i taket gir god belysning. Kjellerstuen er ikke godkjent som varig opphold men er perfekt som en ekstra stue for familiens tenåringer. Rommet som er innredet som soverom og kjellerstue er angitt som bod og hobbyrom/kjeller på de originale byggetegningene. Bruksendring er ikke søkt og godkjent, og kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg.

Boder og lagring:

Boligen har gode oppbevaringsmuligheter både ute og inne, med utebod på 5,8 m² og skyvedørgarderobe på hovedsoverommet. Det er også bod i kjelleren som blir benyttet til gjesterom. Ved bruk av loft til lagring må man ha loftsluke med nedfellbar stige av godkjent type EI30. Det må påses god dampetting/isolering i overgang mot ny luke.

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

Integrerte hvitevarer medfølger. Ingen øvrige hvitevarer medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Rekkehuset brant ned i desember 2016, og bygd opp på nytt med ferdigstillelse i 2018.

Modernisert/Påkostet år

2018

TV/Internett/Bredbånd

Kostnader til Internett og Tv bekostes av den enkelte andelseier.

Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg. Garasjeplassen følger andelen. Ellers bra med gjesteparkering i borettslaget.

Solforhold

Boligen har øst og vestvendte uteplasser med gode solforhold gjennom hele dagen.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

82371629

Radonmåling

Bygget antas utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner og varmekabler.

Boligen har elementpipe og vedovn i stue.

Generalforsamlingen har nylig vedatt at installasjon av luft-til-luft varmepumper tillates for alle leiligheter i borettslaget, under enkelte forutsetninger. Kontakt evt. megler for ytterligere informasjon.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen.

Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 827 682

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 310 728

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 6 718,-, hvorav kr 3 643,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing. Fellesutgifter som inkluderer: lønn, garasje, honorarer, arbeidsgiveravgift, felles strøm, rehabilitering, vedlikehold, andre konsulenttjenester, årsavgift TV/Internett, kontingent boligbyggelaget, forsikring (ikke innbo), kommunale avgifter og andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 718

Andel Fellesgjeld

Kr 485 278

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

12.02.2025

Kommentar fellesgjeld

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem. Borettslagets 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. 2 av lånene i borettslaget har fastrente avtale frem til 2030, det være mulig at felleskostnadene vil øke etter dette hvis rentenivået er høyere enn dagens fastrente.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 633

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 442

Andel fellesformue

Kr 68 100

Andel fellesformue dato

12.02.2025

Forkjøpsfrist

2025-04-01T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Solielunden 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

948212366

Andelsnummer

35

Om borettslaget

Solielunden 1 borettslag ligger i et barnevennlig område med kort vei til skoler, barnehager, lekeplasser og gode bussforbindelser til Moss sentrum. Borettslaget består av vertikaldelte rekkehus med 4- og 5-roms løsninger, og tilbyr fasiliteter som kabel-TV, balkong, hage og parkering. Solielunden 1 borettslag består av 72 andeler.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Solielunden 1 Borettslag i 2025:

- Rørfornyning
- Bytte ut utgangsdører og vinduer der det er nødvendig
- Bytte ut alle gamle stoppekraner
- Bytte ut defekte vannmålere
- Maling av fasade / enkelte steder.
- Rydde bak garasje Øreveien
- Lapping av asfalt.

Lånebetingelser fellesgjeld

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

Annuitetslån

Rente Pt.: 5,8 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 431,-, hvorav renter utgjør kr 336,- og avdrag utgjør kr 95,-.

Lånets løpetid: 2053.

Lånenr. 67140534479. Bankforbindelse: Nordea

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

Annuitetslån

Rente Pt.: 5,8 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 1.007,-, hvorav renter utgjør kr 389,- og avdrag utgjør kr 618,-.

Lånets løpetid: 2033.

Lånenr. 67140534478. Bankforbindelse: Nordea

Type B – Lån hvor det betales fastrente og avdrag:

Annuitetslån

Rente Pt.: 2,09 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 733,-, hvorav renter utgjør kr 319,- og avdrag utgjør kr 414,-.

Renten er delvis rentesikret frem til 2030. Lånets løpetid: 2050.

Lånenr. 67140528055. Bankforbindelse: Nordea

Type B – Lån hvor det betales fastrente og avdrag:

Annuitetslån

Rente Pt.: 2,15 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 904,-, hvorav renter utgjør kr 398,- og avdrag utgjør kr 506,-.

Renten er delvis rentesikret frem til 2030. Lånets løpetid: 2051.

Lånenr. 67140529200. Bankforbindelse: Nordea

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalens varighet er oppgitt til den sies opp av en av partene. og vilkår for oppsigelse er innen 1. desember, med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn

3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her og i borettslagets ordensregler. Samtykke til husdyrhold omfatter kun to dyr. En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere. Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som inne katt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Se borettslagets vedtekter og ordensregler for mer informasjon.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Noe dugnadsarbeider må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 2520 i Moss kommune. Andelsnr. 35 i Solielunden 1
Borettslag med orgnr. 948212366

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Østre Øre ABCD datert 16.03.2018. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

Utomhusarbeider; Plattinger/terrasser, tak over inngangsparti. Det er tydelig at dette er utført, men det er ikke søkt videre om ferdigattest.

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

Det er avvik på tegninger gjelder innredning og bruk av kjeller. Ut fra tegninger er det ingen oppholdsrom i kjeller, areal benyttet til stue er betegnet som "Kjeller" på tegning. Baderom i kjeller er på tegning vaskerom. Vaskerom er på tegning bod/teknisk rom men i denne rapporten er arealet vurdert som vaskerom/våtrom. Godkjent bruk av arealer i kjeller til oppholdsrom vil kreve bruksendring. Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Areal i kjeller har ikke tilfredsstillende rømningsvei, takhøyde eller lysareal. Vinduer er montert 1.3 m over gulv og har ikke sikker utgang på grunn av lysgrav og lemmer/riste. Takhøyde i kjeller er 2.3 m, krav til rom for varig opphold er 2.4 m. Vinduer har lysareal på 0.48 m².

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.03.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig adkomst, interne private veier og parkering.

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Eiendommen er tilkoplest avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id KP_3002

Navn; Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype; Kommuneplanens arealdel

Status; Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse; 24.03.2021

Delarealer; 5 340 m

Arealbruk; Friområde, Nåværende

Områdenavn; F

Delareal; 5 573 m

Arealbruk; Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn; Bolig

Reguleringsplaner

Id 216

Navn; Ørevegen 57

Plantype; Mindre reguleringsendring

Status; Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse; 23.02.1989

Delarealer; 25 m

Formål; Almennyttig formål

Feltnavn; B

Id 73

Navn; ØRE. DEL AV KVARTALET SOLIELUNDEN - SOLVEGEN OG ØREVEGEN

Plantype; Eldre reguleringsplan

Status; Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse; 25.05.1971

Delarealer; 10 040 m

Formål; Konsentrert småhusbebyggelse

Delareal; 429 m

Formål; Gangvei

Delareal; 419 m

Formål; Offentlig friområde

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 700 000 (Prisantydning)

485 278 (Andel av fellesgjeld)

5 185 278 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 643 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

8 993 (Omkostninger totalt)

16 893 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 693 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 194 271 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 202 171 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 204 971 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 993

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 950 Digital annonsering
- 3 000 Kommunale opplysninger
- 19 900 Markedspakke
- 6 500 Oppgjørshonorar
- 5 450 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 450 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 9 900 Tilretteleggingsgebyr
- 1 500 Visninger/overtakelse per stk. (2. og 3. visning gratis)
- 5 995 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 117 058

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Baard Janitz

Eiendomsmegler

baard.janitz@aktiv.no

Tlf: 971 43 122

Aktiv Moss AS, Gudes gate 2, 1530 Moss

Tlf: 692 52 551

Salgsoppgavedato

31.03.2025



Østre Øre er en moderne rekkelehusleilighet bygget i 2018 med 3 etasjer.



Aktiv Moss v/Baard Janitz ønsker velkommen til Østre Øre. Trykk på 360 visning og video for en flott presentasjon av boligen.



På fremsiden av boligen er utvendig og romslig bod samt en meget koselig uteplass hvor morgensolen kommer godt til.



Uteplassen og inngangspartiet er pent opparbeidet med plattning og belegningsstein.



Boligen har et moderne kjøkken med innredning fra Sigdal med glatte fronter.



Det er godt med oppbevaringsplass og arbeidsflater.



Benkeplaten er av laminat og ble sammen med vasken byttet i 2023.



Mellom stuen og kjøkkenet er det en perfekt plass til spisestuen.



Lyst og lekkert parkettgulv og malte vegger gir et moderne preg.



Store vinduer slipper inn naturlig lys, og det er utgang til en solfylt terrasse.



Fra soverommet i andre etasje er det utgang til vestvendt veranda.



Den vestvendte terrassen er både solrik og usjenert. Her er det god plass til hagemøbler og grill.



Fritt utsyn over fellesarealene.



Østre Øre 11C er en stilfull og gjennomgående andelsleilighet fordelt over tre plan med en familievennlig planløsning.



Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Veggene er dekket med stilfulle store lyse fliser.



Lekker og tiltalende baderom fra 2018 med ny vask og benkeplate i 2023.



Alle soverommene er flott oppusset med moderne og fine farger.



Boligen har tre soverom, alle i 2. etasje.



Hovedsoverommet har praktiske skyvedørgarderober og utgang til luftebalkong, perfekt for varme sommernetter.







Den oppussete kjelleren ble satt i stand av utbygger og gir ekstra muligheter.



Downlights i taket gir god belysning.



Kjellerstuen er ikke godkjent som varig opphold men er perfekt som en ekstra stue for familiens tenåringer.



Pent flislagt bad med elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket.



Område er meget barnevennlig med store friarealer.



Privat foto



Privat foto



Privat foto

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|----------------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Moss | |
| Oppdragsnr. | |
| 1114250012 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Maj-Lisa Svendsen | May-Brith Bergersen |
| Gateadresse | |
| Østre Øre 11C | |
| Poststed | Postnr |
| MOSS | 1523 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2022 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 3 |
| Antall måneder | 08 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1114250012

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Gulvene kan knirke i visse årstider. I andre etasje på vintertid kan det sprekke mellom tak og list i noen rom.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1114250012

Tilstandsrapport

Rekkehus

Østre Øre 11 C, 1523 MOSS

MOSS kommune

gnr. 2, bnr. 2520

Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 18.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 10021-1703

Referansenummer: MM4307

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød

Vår ref: Ståle Frosterød



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

Norsk takst

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



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

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

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

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

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

For mer informasjon se www.takstmannen.no

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

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

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mosseregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstopdrag av ulike karakterer.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

Uavhengig Takstingeniør

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med kjeller 1. og 2. etasje.

Bygningen er oppført ny i 2018 etter brann, bod til bygningen fra 1972.

Innvendige overflater med lite bruksslitasje.

Baderom i 2. etasje har noe manglende fall på del av gulv utenfor dusj ettersom det ikke er montert oppkant på tettesjikt ved dør.

Vaskerom i kjeller er opprinnelig tegnet som en bod/teknisk rom noe som i utgangspunktet ikke er våtrom. Rommet er i dag vurdert som vaskerom og våtrom og har en utett løsning rundt oppstikk rør bak vaskemaskin, Belegg på gulv er også noe løst ved dør.

Kjeller benyttes i dag til rom for varig opphold, på tegning fra 2018 er ikke denne etasjen beregnet til oppholdsrom og mangler takhøyde, lysarealer og rømningsvei. Baderom i kjeller er på tegning vaskerom.

For ytterligere informasjon les alle bygningsdeler i denne rapport.

Rekkehus - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Terrasseplattning i tre med utgang fra stue i 1. etasje.

Terrasseplattning ved ytterdør.

Veranda i 2. etasje med utgang fra soverom.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv på grunn i kjeller.

Bygget antas utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører, type Trend 1.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Noe løs fuger mot tak og gulv.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er balansert ventilasjon.

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

Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det forutsettes at topp tettesjikt er ført opp til topp fliser.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er balansert ventilasjon.

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

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap plassert i vindfang 1. etasje.

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2018.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Det er avvik på tegninger gjelder innredning og bruk av kjeller.

Ut fra tegninger er det ingen oppholdsrom i kjeller, areal benyttet til stue er betegnet som "Kjeller" på tegning.

Baderom i kjeller er på tegning vaskerom. Vaskerom er på tegning bod/teknisk rom men i denne rapporten er arealet vurdert som vaskerom/våtrom.

Godkjent bruk av arealer i kjeller til oppholdsrom vil kreve bruksendring.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestilling.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke.

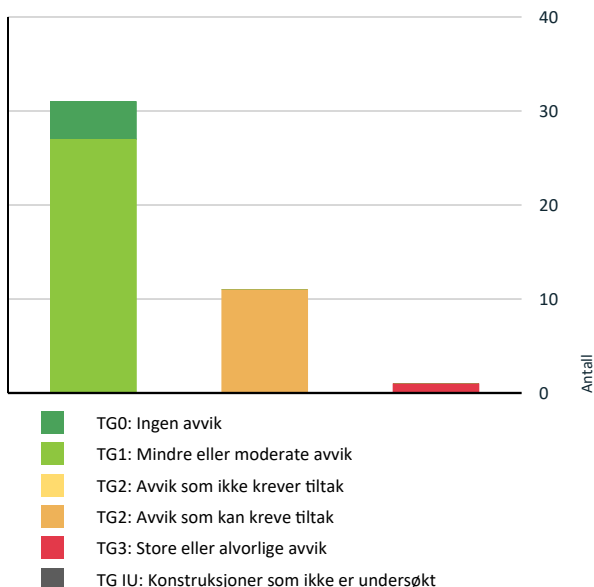
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke.

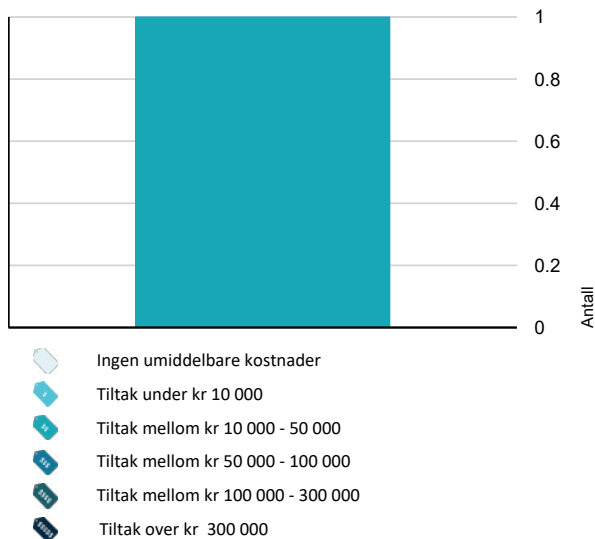
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Rekkehus

| | |
|-------------|---|
| TG 3 | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK |
| ! | Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side |
| TG 2 | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK |
| ! | Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side |
| ! | Utvendig > Dører Gå til side |
| ! | Innvendig > Overflater Gå til side |
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side |
| ! | Innvendig > Radon Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side |
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side |
| ! | Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side |
| ! | Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side |
| ! | Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side |
| ! | Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side |

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2018

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besøkt fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse er montert inn mot trepanel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres avstand mellom trepanel og treplattung. Dagens løsning gir fare for råteskader på trepanel og gir ingen mulighet for vedlikehold av panelbord under treplattung.



Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Det er ikke lov å lagre ting på loft.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra Natre. Utvendige har vinduer vedlikeholdsfrie Aluminiumsbeslag.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra Swedoor, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre fra Natre. Utvendig beslag Aluminium på heveskyvedører med vedlikeholdsfrie overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Terrassedør 2 etg mangler beslag under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag under terskel.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning i tre med utgang fra stue i 1. etasje.

Tregulv har behov for vedlikehold.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasseplattning ved ytterdør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Veranda i 2. etasje med utgang fra soverom. Det er montert papptekking under trelemmer.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med normal slitasje.

Det er påvist og observert knirk i etasjeskille, eiere opplyser at omfang er varierende i forhold til årstider.

Noe riss i overganger himling/vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For eventuell utbedring av knirk må det lokaliseres om knirk er et resultat av knirk i selve gulvet eller i konstruksjonen etasjeskille. Konstruksjonen må åpnes for å avdekke dette. Det er risiko for at forholdet med knirk kan utvikle seg.

Riss i overganger kan utbedres med normalt vedlikehold, men det er risiko for at dette kommer tilbake på bakgrunn av at det er bevegelse i trekonstruksjoner.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv på grunn i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik kjeller stue 8 mm i hele rommet og 5 mm innenfor 2 meter.

Avvik kjeller bod 7 mm i hele rommet og 3 mm innenfor 2 meter.

Avvik 1. etasje vindfang 8 mm i hele rommet og 8 mm innenfor 2 meter. Høyeste punkt høyre side vindu og laveste punkt i hjørne inn mot kjøkken ved innvendig dør.

Avvik 1. etasje stue/kjøkken 5 mm i hele rommet og 4 mm innenfor 2 meter.

Avvik trapperom 2. etasje 10 mm i hele rommet og 12 mm innenfor 2 meter. Laveste punkt ved dør til badrom, høyeste punkt ved trapp mot vegg til naboelighet.

Avvik stort soverom 2. etasje 5 mm i hele rommet og 3 mm innenfor 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Bygget antas utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

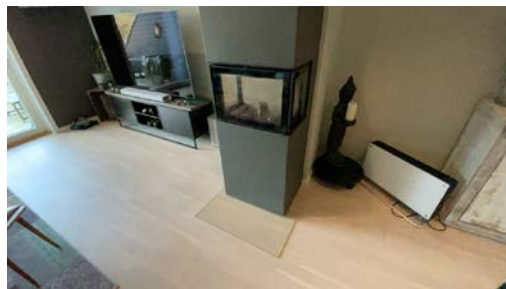
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.



1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Konstruksjon er trolig oppført som Thermomur med påmontert 1. lag gips. Det var allerede utført hulltaking i gips og påmontert lokk ved tidligere befaring.

På bakgrunn av manglende mulighet for fuktmåling er det utført søk med fuktindikator som ikke avdekker høyere verdier inn mot grunnmur en referansenivået for rommet.



1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

Trapp har noe knirk.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, type Trend 1.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Noe løs fuger mot tak og gulv.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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.

Det er bom på fliser langs vegg ved dør, det er ingen synlig sprekker eller skader.

Gulv utenfor dusj har fall mot sluk

men ikke tilstrekkelig 1:100, fra dør inn i rommet til dusjdør er det 10 mm fall på 2.3 m. Løsningen uten fall 1:100 krever 15 mm oppkant ved dør fra topp flis til topp tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Forholdet kan utbedres lokalt med etablering av oppkant ved dør på tettesjikt 15 mm over topp flis ved dør.

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.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

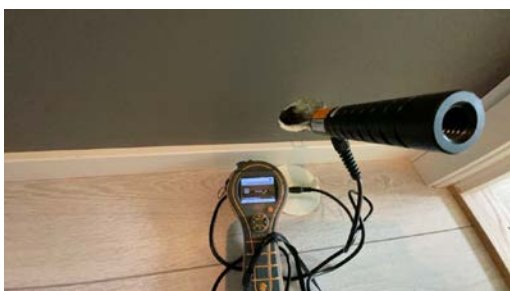
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

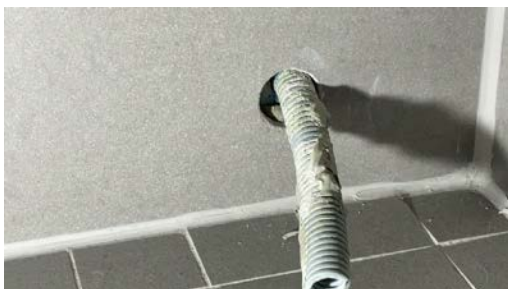
- Det er avvik:

Rør til tidligere badekar med jetfunksjon er ført igjennom vegg i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomføringen har ikke mansjett som tetter tilstrekkelig. Dusjing direkte på vegg bør unngås.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom på fliser ved sluk

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Det forutsettes at topp tettesjikt er ført opp til topp fliser.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på speil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte speil.



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

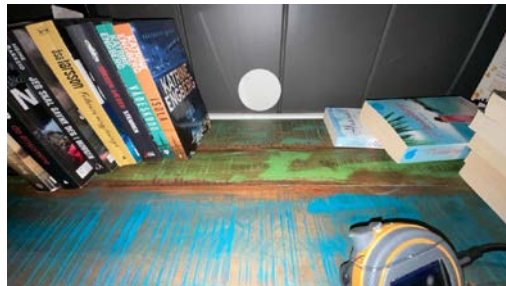
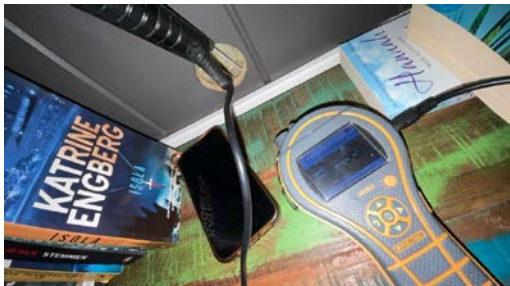
Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i tidligere etablerte hull uten å påvise unormale forhold. Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

Tilstandsrapport

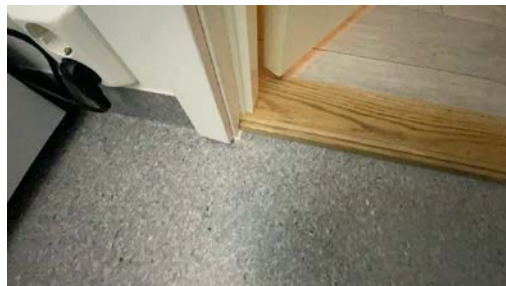


KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Beskrevet rom er på tegning betegnet som bod og har inntegnet tekniske installasjoner. I denne vurderingen er rommet vurdert som vaskerom/våtrom.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegg er løst ved dør og har utett løsning ved vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For utbedring må belegg byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Rommet er trolig bygd som en bod/teknisk rom og ikke våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

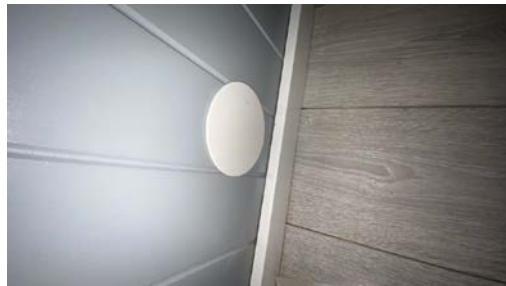
Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

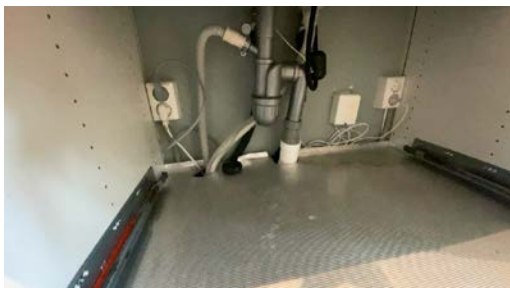


KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i vindfang 1. etasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2018

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

Ja

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

Nei

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Ja

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

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2018.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Isolerte grunnmurselementer er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.

Hulltaking i vegg i bod kjeller uten brannsikring til Thermomur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tette hull i vegg etter hulltaking i bod kjeller, åpning tettes med gips og brannfugemasse før lokk limes på vegg.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1972

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Noe behov for vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Enkel bod i trekonstruksjoner oppført i 1972.

Ytterdør er treg i karm.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
Antatt byggeår

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Behov for utbedring av garasjeport med skader.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje i felles anlegg oppført i trekonstruksjoner. Leddport i Aluminium.
Det er mulighet for lagring i takkonstruksjonen og det er montert el-billader.

Garasjeport har skader i nedre del.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

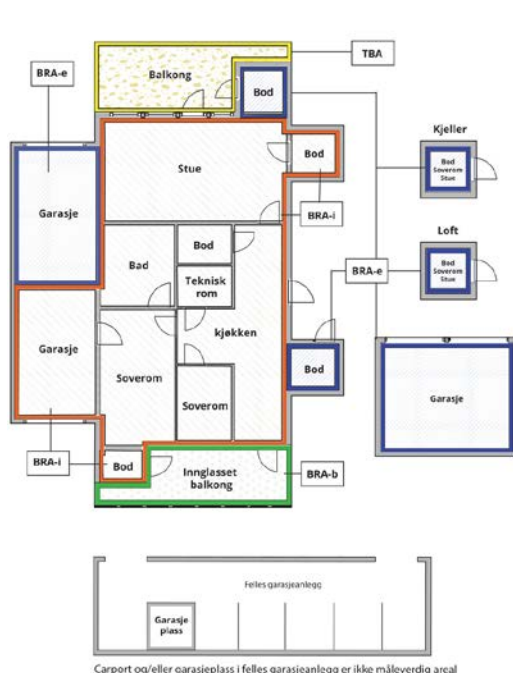
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden |
| 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, skjehveter 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Rekkehus

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | 47 | | | 47 | 31 |
| 2. Etasje | 46 | | | 46 | 7 |
| Kjeller | 44 | | | 44 | |
| SUM | 137 | | | | 38 |
| SUM BRA | 137 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Vindfang, Stue/kjøkken | | |
| 2. Etasje | Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3 | | |
| Kjeller | Kjellerstue, Bad, Bod, Vaskerom | | |

Kommentar

TBA for 1. etasje er inkludert areal for plattinger på begge sider av boligen med rist over lysgrav og trapp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på tegninger gjelder innredning og bruk av kjeller. Ut fra tegninger er det ingen oppholdsrom i kjeller, areal benyttet til stue er betegnet som "Kjeller" på tegning. Baderom i kjeller er på tegning vaskerom. Vaskerom er på tegning bod/teknisk rom men i denne rapporten er arealet vurdert som vaskerom/våtrom.

Godkjent bruk av arealer i kjeller til oppholdsrom vil kreve bruksendring.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Areal i kjeller har ikke tilfredsstillende rømningsvei, takhøyde eller lysareal.

Vinduer er montert 1.3 m over gulv og har ikke sikker utgang på grunn av lysgrav og lemmer/riste.
Takhøyde i kjeller er 2.3 m, krav til rom for varig opphold er 2.4 m.
Vinduer har lysareal på 0.48 m².

Bod

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 5 | | 5 | |
| SUM | | 5 | | | |
| SUM BRA | 5 | | | | |

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.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 17 | | 17 | |
| SUM | | 17 | | | |
| SUM BRA | 17 | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Areal 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 arealet tilhører boenheten. Arealet utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 128 | 9 |
| Bod | 0 | 0 |
| Garasje | 0 | 17 |

Kommentar

Rekkehus

Bod

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------|---------------|
| 18.3.2025 | Ståle Frosterød | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 3103 MOSS | 2 | 2520 | | 0 | 10913.2 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Østre Øre 11 C

Hjemmelshaver

Solielunden 1 Borettslag

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------------------|---|
| /SOLIELUNDEN 1 BORETTSLAG | 948212366 | | Vansjø Boligbyggerlag | Svendsen Maj-Lisa, Bergersen May-Brith |

Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld |
|--------------|----------------------|-----------------------|
| 35 | 68 100 31.12.2024 | 485 278 12.02.2025 |

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevet bolig ligger med kort vei til Moss sentrum, samt til strand og skog. Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også 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 fergeforbinding 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, interne private veier og parkering.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplek avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Det er ved befaring påvist garasje i felles garasjeanlegg og bod som er medregnet i arealdelen på denne rapporten.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest på boligen.

Felleskostnader er opplyst til kr 6.718 pr. mnd.

Siste hjemmelsovergang

| | |
|-----------------|-----------|
| Kjøpesum | År |
| 0 | 1977 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|---------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Tegninger | | Moss kommune (2018) | Gjennomgått | | Nei |
| Vansjø BBL | 12.02.2025 | Meglerbrev. | Ingen | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 24.03.2025 | |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MM4307>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Alminnelige bestemmelser/ordensregler gjeldende for Solielunden 1 borettslag.

1. Alle beboere bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring husene.
2. Foreldre plikter å føre tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført borettslags- eller andelseiernes eiendeler. Lek skal ikke forekomme på en slik måte eller sådanne steder at fare for skade oppstår eller at beboerne blir sjenert. Det påhviler foreldrene å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.
3. Ballspill skal ikke skje til sjenanse for andre andelseiere. Trampoliner og andre frittstående lekeapparater kan kun settes opp etter skriftlig godkjenning av styret, og da på den enkelte andelseiers ansvar. Disse innretningene må sikres når eier reiser bort. Borettslaget har ikke ansvar for eventuelle skader som måtte oppstå ved bruk av disse. Barn skal ikke benytte trampolinen uten tilsyn.
4. Fra kl 2300 til kl. 0600 – skal det være mest mulig ro i leilighetene og ved husene. Generelt lydnivå skal være hensynsfullt.
5. Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av leilighet er fastslått i lagets vedtekter. Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon, må ikke foretas. Markiser over vinduer og balkonger må kun oppsettes etter regler fastsatt i laget. Den enkelte andelseier står ansvarlig for enhver skade som andelseier eller andelseiers husstand eller gjester måtte påføre borettslagets eiendom. Dette gjelder også for personer som har fått overlatt bruken av boligen. Eventuelle oppståtte skader meldes straks fra til borettslagets styre.

Vask, tørking og lufting.

6. Banking og lufting av tøy må bare finne sted de dager og til tider som er fastsatt. Det er ikke tillatt å henge ut tøy på søndager og helligdager, 1. og 17. mai.
7. Andelseierne plikter å sørge for at området rundt huset er ryddig og ordentlig. Det forutsettes at andelseierne seg imellom blir enig om turordning for disse arbeider. I motsatt fall blir fordelingen å fastsette av styret.

Husdyrhold

8. Det er tillatt å holde dyr, men med spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. I utgangspunktet kan bare hver andelseier inneha to dyr. Eventuelt tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medfører ulempe for laget. Det anmodes om kastrering og chip av katter.

Bruk av motorkjøretøy innen området.

9. Bruk av motorkjøretøyer innen boligområdet er generelt forbudt. Unntakelse gjelder kun for syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler, varetransport, samt av- og pålessing. All parkering utenom de opparbeidede biloppstillingsplasser er forbudt. Borettslaget er berettiget til for eierens regning og risiko å fjerne ulovlig hensatte motorkjøretøy.
10. All kjøring innen boligområdet skal foregå med varsomhet og hensynsfullhet.
11. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger må følges.
12. Andelseierne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels – og parkeringsbestemmelsene.

Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

13. For tilkobling fra antennekontakt til radio- og TV- apparater må kun benyttes originale tilkoblingskabler.

14. Feil ved antenneanlegget i den enkelte leilighet meldes til signalleverandøren.

Garasjeanlegg.

15. Det er ikke tillatt å benytte stikkontakt/strømuttak i garasje med fellesstrøm til el-bil lading

Bålpanne/fritt stående utepeis og lignende/etc

16. Bålpanne/frittstående utepeis skal plasseres på forsvarlig og brannsikkert sted etter anbefalinger fra styret.

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

18. Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen.

Revidert 12.05.2022.

VEDTEKTER

for Solielunden 1 borettslag org. nr. 948212366

vedtatt på stiftelsesmøtet/generalforsamling den (1970) 25/2-2004, endret den 02.03.2011, endret 18.05.2022, 14.03.2023 og 10.03.2025.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

(1) Solielunden 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 5.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

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

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til

samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

3-4 Gebyr

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

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

4. BORETT

4-1 Boretten (ingen endringer utover rødt)

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

- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen, jfr punkt 9-5. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Slike er fastsatt.

4-2 Dyrehold

- (1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her og i borettslagets ordensregler.
- (2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun to dyr.

En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

- (3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:
 - (a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.
 - (b) Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
 - (c) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
 - (d) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
 - (e) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr lagets vedtekter punkt 10.

(4) Når en andelseier ønsker å etablere dyrehold i tråd med disse bestemmelser skal melding sendes borettslaget ved styret. Søknadsskjema skal benyttes. Øvrige bestemmelser fremkommer av borettslagets ordensregler

5. BRUKSOVERLATING

5-1 Bruksoverlatelse

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

5-2 Andelseiers rett til bruk etter burettslagsloven

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

(2) Andelseier plikter å søke borettslaget skriftlig om bruksoverlatelse

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

(4) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

5-3 Gebyr

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

5-4 Ikke søknadspliktig bruksoverlatelse

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

5-5 Andelseiers plikter ved bruksoverlatelse

- (1) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (2) Andelseier plikter å påse at den som overtar bruken forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av generalforsamling og av styret.

6. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

6-1 Parkeringsplasser

- (1) Borettslaget har i dag en 72 garasjer til fordeling blant sine 72 bruksenheter.

Garasjene er fordelt mellom andelene etter fastsatt garasjeplan.

Denne følger vedlagt som bilag 1.

- (2) Borettslaget har videre 76 parkeringsplasser

Borettslaget har to oppmerkede handicapplasser, samt to oppmerkede MC-plasser

- (3) Borettslaget har ingen parkeringsplasser særlig avsatt som gjesteparkeringsplasser

6-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare og slik at borettslagets andelseiere og beboere ikke blir unødvendig forstyrret.

(2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

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

(4) I vinterhalvåret vil det bli satt opp skilt hvor man setter av plass til lagring av snø. Dette vil gå på bekostninger av enkelte P-plasser.

6-3 Garasje knyttet direkte til den enkelte bruksenhet (andel) - begrenset adgang til overdragelse og utleie

- (1) Alle andelseiere har fått tildelt midlertidig bruksrett til en garasje plass i felles garasjeanlegg (bruksreglement)
- (2) Parkeringsplassen er å anse som «annet areal som hører boligen til». Ved overdragelse av andel følger garasjen andelen/bruksenheten.

- (4) Det er kun anledning til å overdra den tildelte garasje plass sammen med andelen
- (5) Utleie og utlån er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Utleie og utlån vil kun bli tillatt til andelseiere i borettslaget
- (6) Styret har adgang til å endre plassering/omfordele plassene i garasjeanlegg når borettslagets behov tilsier dette, for eksempel knyttet til en andelseiers særlige helsemessige eller sosiale forhold.

6-4 Organisering av parkeringsplassene

- (1) Borettslaget har ingen tildeling av parkeringsplass (fri parkering)
- (2) Nærmere vilkår og regler for bruk av parkeringsplass er fastsatt i borettslagets ordensregler

6-5 Kostnader, vedlikehold og garasjeportåpner

- (1) Det er borettslaget som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringsplasser, parkeringsanlegget og garasjeanlegget, se punkt 7
- (2) Alle andelseiere har fått utdelt to garasjeport åpnere.

Andelseier må selv bestille og bekoste nye eller ekstra garasjeport åpnere. Disse bestilles hos borettslagets gjeldende leverandør.

6-6 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser

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

Det samme gjelder regler for ladepunkter el-bil.

- (2) Det er ikke tillatt å benytte stikkontakt/strømuttak i garasje med fellesstrøm til el-bil lading.

(3) Det skal kun lades El- og hybridbiler med godkjent ladeboks i garasje som er knyttet til borettslagets gjeldende leverandør for el-bil-lading.

6-7 Boder på fellesareal

- (1) Alle leiligheter er tildelt en bod
- (2) Bodene er plassert utenfor inngangspartiene.

7. VEDLIKEHOLD

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

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

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

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

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, se 7-2. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

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

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

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

7-2 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget

a) Vann og avløp

Vann:

For vann er det et oppstikk for hver leilighet. Pågreningspunktet ligger her nede i grunnen under kjellergulv. Her er stoppekranen grensesnittet.

Avløp:

For avløp er det felles stamme for a-b og c-d leiligheter, grensesnittet ligger ved avgrening i fra denne stamme.

b) elektriske installasjoner frem til bruksenhetens hovedsikringer, inkludert sikringsskap.

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

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

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

(1) Andelseierne har selv ansvaret for snømåking, strøing og feiing fra inngangsparti/ytterdør til felles gangvei. **Samt utenfor egen garasjeport.**

7-4 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

7-6 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

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

8. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

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

a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

b. ikke medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6

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

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

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

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

- (b) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- (c) Elektriske- og VVS-arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.
- (d) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige andelseiere og beboere.
- (e) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslagets eiendom.
- (f) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.
- (g) Styret kan fastsette tilleggsvilkår

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

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

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

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

- (2) Andelseier har ansvaret for ildstedet og tilkoblingen til skorsteinen. Brl har ansvar for skorstein. Vedlikehold som uttak av sot gjøres av andelseier

8-3 Bruk av kaldloft

- (1) Andelseier kan benytte kaldloftsarealer for oppbevaring av gjenstander og annet som normalt kan oppbevares på et kaldloft.

(2) Ved lagring må luftsirkulasjonen på loftet ikke hindres. Dårlig luftsirkulasjon kan medføre kondens og råteproblematikk.

(3) Gassbeholdere, bensin og brennbar væske skal ikke lagres på loftet.

8-4 Andelseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (terrasser, balkonger, boder, mv)

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

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

(3) Andelseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 7-1 (6) omfatter plikt til å vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til i opprinnelig stand.

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

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

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

b) at fordelingsnøkkel endres om en andel med tilhørende bruksenhet får anledning til å øke størrelse på boligens areal, jfr punkt 2-1 (3) og 11

8- 5 Moderniseringstiltak på kaldtloft

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om legging av ytterligere gulv på kaldloft og bruk av loftsluke på de vilkår som følger av punkt 8-1 og 8-2 med følgende tilleggsvilkår.

a) Ved bruk av loft til lagring må man ha loftsluke med nedfellbar stige av godkjent **type EI30**. Det må påses god dampetting/isolering i overgang mot ny luke.

b) Ved etablering av gulv på loft må det legges slik at det ikke hindrer sirkulasjon. Det må også påses at isolasjonen ikke sammenpresses.

9. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

9-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen, inklusive fasader, eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, lekestuer, varmepumper (Forbudt i henhold til vedtak generalforsamling 15/3-22), paraboler eller andre antenner, drivhus, pergola, løse plattinger, overbygg, boder/skur, leskjermer, svømmebasseng, jaccuci, utepeis, markiser, vinterhage, vannledninger og kraner ut fra hver enkelt leilighet, trampoliner og andre innretninger som medfører risiko, sjenanse for naboer og installasjoner på fellestomter osv.

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

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor i punkt 9-1 kan bare gis av generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en fullmakt til å gi slike tillatelser.

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

9-2 Vilkår

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

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

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

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

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

(c) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt

prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

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

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

(f) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(l) Det er den enkelte som eier trampoliner, annet lekeplassutstyr og andre innretninger som har ansvaret for dette. Selv om slike innretninger anbringes på borettslagets fellesareal eller i andelseierens hager som rent juridisk er å anse som en del av fellesarealet selv om det tjener til den enkelte andelseiers bruk så påtar borettslaget seg intet ansvar for slike innretninger.

Det er viktig at den enkelte eier av slike innretninger er seg bevisst at det er de som eventuelt kan bli holdt ansvarlig dersom noen kommer til skade på trampoline eller annen innretning, dette gjelder også i prinsippet ovenfor uvedkommende som bruker disse uten eiers tillatelse.

Trampoliner eller andre innretninger kan kun monteres på det areal andelseieren selv disponerer (hageflekk eller tilsvarende), all montering av slike innretninger på andre deler av borettslagets fellesareal krever styrets skriftlige samtykke.

All montering og bruk av trampoliner og andre innretninger skjer for eierens egen regning og risiko, borettslaget har intet ansvar for disse, og kan ikke holdes ansvarlig for skader på slike innretninger eller på person eller ting som følge av bruk av disse.

Det presiseres (jmf pkt 9-1) at det skal søkes borettslagets styre om oppsett av trampoliner, annet lekeplassutstyr og andre innretninger, og at ansvarsforholdet ved bruk skal klargjøres skriftlig.

(m) I henhold til vedtak på generalforsamling 15/3-22 er det ikke tillatt å installere varmepumper i Solielunden 1 borettslag.

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

(o) Fasadeendringer på hvert enkelt rekkehus skal tilstrebes å være like av utseende.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

9-3 Vilkår knyttet til områder for fri gjennomgang/passasje

(1) Følgende deler av fellesarealer er avsatt til områder for gangveier/passasje

a) På boligens hageside

Et areal på ca 1, 5 meter fra tomtegrense og inn på tomten (hagedel)

b) Mellom endeleiligheter

Et areal på ca 1,2 meter liggende mellom begge endevegger, like langt ut fra begge

(2) Det er ikke anledning til å oppføre moderniseringstiltak som går ut over disse områder eller beplante disse.

9-4 Gjennomførte forandringer

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

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

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

9-5 Tiltak for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

9-6 Terrasser og plattinger hageside

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om terrasser og plattinger på boligens hageside på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår.

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

(b) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde på seks – 6 meter fra vegg.

(c) Rekkverk, skal være maks 1 meter høye fra platting/terrasse gulv. Plank/bord skal være liggende eller stående. Hele huset må være likt.

(d) Maling: Farge på gjerder, rekkverk, hus, vinduer, dører, leegger, boder, pergola og annet evt fritt stående skal være iht fargene som er standard for rekken/huset andelseieren bor i.

9-7 Terrasser og plattinger på gavelvegger

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om terrasser og plattinger på gavelvegger på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår.

(a) Langs gavelvegger skal det være et område for fri passasje/ gjennomgang, jmf punkt 9-3

Passasjen skal ha en bredde på minst 1,2 meter

(b) Hvor det er plass til terrasser/plattinger kan det dette bygges under forutsetning av at tiltaket ikke bygges utover denne felles passasje.

Tiltaket kan uansett (hvor dette er mulig) maksimalt ha en lengde på maksimalt 4,5 meter fra endevegg og ut mot passasje.

(c) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer gavelveggens bredde fram til inngangsdør maksimalt 11,5 meter

(d) Tiltaket kan maksimalt ha en høyde på 49 cm over bakken

e) Rekkverk skal ha en maksimal høyde på 1 meter

(f) Andelseier er gjort særlig kjent med at rørtilførsel med vann og elektrisk tilførsel til leilighetene kan gå inn i leilighet på denne side. Andelseier er kjent med at dersom borettslaget skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner ved dette, så kan det medføre at platting eller terrasse må tas vekk.

9-8 Overbygg på terrasser og plattinger tilhørende endeleiligheter

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om overbygg på terrasser og plattinger på boligens hageside på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår.

(a) Tiltaket kan ha en maksimal lengde ut fra gavelvegg på 4,50 meter, jmf punkt 9-7 og lenge på maksimalt 6 meter fra hageside, jmf punkt 9-6

(b) Tiltaket kan ha en maksimal høyde på 3 meter på høyeste punkt.

(c) Taket skal være skråstilt.

(d) Taket skal være av likt/tilsvarende materiale som tak til rekkehus.

(d) Vegg skal være av lik utførelse som gavlvegg

(e) Vinduer kan monteres/settes på langvegg opp mot tak.

Disse kan ha en maksimal høyde på 50 cm.

(f) Bærende søyler må skiftes ut når slike etter styrets mening ikke lenger lar seg vedlikeholde på en forsvarlig måte (utskiftning er nødvendig).

(g) Maling: Farge på gjerder, rekkverk, hus, vinduer, dører, leegger, boder, pergola og annet evt fritt stående skal være iht fargene som er standard for rekken/huset andelseieren bor i.

9-9 Frittliggende plattinger på fellesareal

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om frittliggende plattinger på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår.

(a) Tiltaket kan ha en maksimal lengde og bredde på 4x 4 meter

(b) Tiltaket kan ha en maksimal høyde på 49 cm fra bakkeplan

(c) Nærmere plassering av plattingen bestemmes av styret etter forslag fra andelseieren

9-10 Plattinger på boligens inngangsside

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om plattinger på boligens inngangsside på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår.

(a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde fra skillevegg til nabo under kjøkkenvindu til inngang mot gangvei

(b) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde tilsvarende inngangsparti/gavlvegg.

9-11 Skillevegger på hageside

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om skillevegger på boligens hageside, jmf punkt 9-6 på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Skillevegger skal maksimalt være 6 meter lang.

(b) Tiltaket skal ha en maksimal høyde på 2,25 meter mot vegg, målt fra platting gulv, og maksimal høyde ned mot hage på 1, 85 meter, målt fra platting gulv.

(c) Tiltaket skal være likt for alle skillevegger i huset

(d) Andelseiere har delt vedlikeholdsansvar (hver sin side) og felles utskiftningsansvar for skillevegger.

Skilleveggene skal være tette med liggende plank

(e) Maling: Farge på gjerder, rekkverk, hus, vinduer, dører, levegger, boder, pergola og annet evt fritt stående skal være iht fargene som er standard for rekken/huset andelseieren bor i.

9-12 Skillevegger inngangsparti

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om skillevegger på boligens inngangsside, jmf punkt 9-10 på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Skillevegger skal være mellom husvegg og tilliggende bod.

(b) Tiltaket skal ha en maksimal høyde på 1,60 meter

(c) Tiltaket skal være likt for alle skillevegger i huset

(d) Andelseiere har delt vedlikeholdsansvar (hver sin side) og felles utskiftningsansvar for skillevegger.

Skilleveggene skal være tette med liggende plank

(e) Maling: Farge på gjerder, rekkverk, hus, vinduer, dører, levegger, boder, pergola og annet evt fritt stående skal være iht fargene som er standard for rekken/huset andelseieren bor i.

9-13 Levegger på frittliggende plattinger/ pergolaer

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om levegger og pergolaer på frittliggende plattinger, jmf punkt 9-9 på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Skillevegger skal maksimalt være tilsvarende plattingens lengde og bredde.

(b) Tiltaket skal ha en maksimal høyde på 1,70 meter regnet fra bakkenivå.

(c) Leveggene skal bygges med liggende eller stående plank/bord. Hele huset må være likt.

(d) Pergolaen skal ikke være høyere enn 2.5 meter over bakkenivå

(e) Maling: Farge på gjerder, rekkverk, hus, vinduer, dører, levegger, boder, pergola og annet evt fritt stående skal være iht fargene som er standard for rekken/huset andelseieren bor i.

9-14 Skillevegger på terrasser/plattinger på gavelvegger

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om skillevegger på terrasser/plattinger på gavelvegger, jmf punkt 9-7 på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

- (a) Skillevegger skal maksimalt være 4,5 meter lang ut fra gavlvegg.
- (b) Tiltaket skal ha en maksimal høyde på 2,20 meter fra bakke og opp.
- (c) Tiltaket skal være likt for alle skillevegger i huset
- (d) Skillevegg skal kun settes opp på ende/kort side av plattingen.
- (e) Maling: Farge på gjerder, rekkverk, hus, vinduer, dører, leegger, boder, pergola og annet evt fritt stående skal være iht fargene som er standard for rekken/huset andelseieren bor i.

9-15 Hekker

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av hekker på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår

- a) hekker må plasseres på boligens «eget hageareal»
- b) hekker må ikke strekke seg ut over naboen hageareal.
- c) hekker kan maks ha en høyde på 1,80 meter.
- d) hekker skal trekkes inn til terrasse.
- e) Hekken kan ikke strekkes ut over felles gangveier/passasjer, veier, fellesområder, ect, jmf punkt 9-3
- f) Vedlikeholdsansvaret omfatter også den del av hekk som er vendt mot naboens hageareal.

Vedlikeholdsarbeider på denne del må forhåndsavtales med nabo

(2) Styret har anledning til å dispensere fra kravet om at hekker skal stå på «boligens hageareal» jmf (1) a) dersom

- a) andelseierne (naboene) inngår en skriftlig avtale med enighet om at hekk kan plasseres på «selve grensen» mellom boligens «hagearealer»

Styret skal ha kopi av slik avtale signert av begge parter.

b) avtalen klart tilkjenner om en av andelseierne alene skal ha det fulle vedlikeholdsansvaret eller om dette skal deles mellom eierne (hver sin side)

c) avtalen klart tilkjenner at den part som har vedlikeholdsansvaret vil fjerne eller erstatte hekken om denne etter styrets mening ikke lenger lar seg vedlikeholde på en forsvarlig måte (utskiftning er nødvendig).

9-16 Gjerder

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av gjerder i stedet for hekker på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

- a) Gjerder skal ha en maks høyde på 1.1 meter
- b) Gjerdene skal ha liggende eller stående bord. Hele huset må være likt.
- c) Gjerder skal for øvrig være bygd etter gjeldende regelverk for hekker og gjerder, jmf punkt 9-15

(2) Maling: Farge på gjerder, rekkverk, hus, vinduer, dører, leegger, boder, pergola og annet evt fritt stående skal være iht fargene som er standard for rekken/huset andelseieren bor i.

9-17 Porter

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

- a) Porten skal være i sort smijern eller treverk som skal gå i flukt med bod og gjerde/hekk og ikke bredere enn inngangspartiets bredde.

(2) Maling: Farge på gjerder, rekkverk, hus, vinduer, dører, leegger, boder, pergola og annet evt fritt stående skal være iht fargene som er standard for rekken/huset andelseieren bor i.

9-18 Badebasseng

(1) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 8-2, 9-1 7og 9-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne etablering av badebasseng på følgende tilleggsvilkår.

- (a) Badebassenget skal maksimalt ha en høyde på 70 cm og maksimalt romme 3000 l vann.

(b) Andelseier forplikter seg til å sørge for at bassenget aldri står ubevoktet med vann i.

(c) Bassenget må tømmes gradvis og forsiktig slik at større mengder vann ikke presses mot grunnmur.

(d) Bassenget må dekkes til med duk eller lignende når bassenget ikke er under oppsyn

(e) Bassenget eies av andelseier.

9-19 Parabol

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om parabol på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår.

(a) Montering og bruk parabolantenner kan etter søknad godkjennes av styret.

Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om

1) utvendige mål

2) forslag til plassering

b Parabolantennen skal plasseres på balkonggulv.

Det er ikke adgang til å montere denne på tak, vegg eller fast til terrasse/balkongfront eller balkonggulv.

(c) Ved bruk av stativ skal maksimalt halve skiven synes utenfra

(d) Parabolen skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og/eller skjemmende for bygningen.

9-20 Drivhus

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av drivhus på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår.

(a) Drivhuset skal ha en grunnflate på maksimalt 5 kvm

(b) Drivhuset skal ha en maksimal mønehøyde på 2,5 meter regnet fra bakkenivå.

(c) Nærmere plassering av tiltaket bestemmes av styret etter forslag fra andelseieren

9-21 Trampoliner

- (1) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 8-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne etablering av trampoline på følgende tilleggsvilkår.
 - (a) trampolinen skal maksimalt ha en størrelse som passer til andelseiers «hageflekk». Størrelse bestemmes av styret ut i fra plass.
 - (b) Trampolinen skal være offentlig godkjent. Den skal ha tilstrekkelig sikkerhetsutstyr som låsbart sikkerhetsnett og være merket med advarsler.
 - (c) Trampolinen skal settes på flatt underlag og festes til underlag. Andelseier har for øvrig det fulle ansvar for montering
 - (d) Nærmere plassering av trampoline bestemmes av styret etter forslag fra andelseieren
(Trampolinen skal ikke plasseres på andelseiers platting/terrasse)
 - (e) Andelseier er ansvarlig for sikkerheten ved bruk.

Barn kan ikke benytte trampolinen uten tilsyn

- (f) Trampolinen skal alltid være låst når den ikke er i bruk.
- (g) Andelseier er ansvarlig for evt skader trampolinen forårsaker, på mennesker, hus og andre gjenstander, for eksempel dersom den blir tatt av vinden.
- (h) Trampolinen eies av andelseier og andelseier har ansvar for evt skader/ulykker som kan oppstå ved bruk, samt vedlikehold av trampolinen.

(2) Trampoliner som er satt opp uten styrets godkjenning og som ikke overholder jmf 9-21 1 (a-h) kan kreves fjernet.

9-22 Lekestue

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om frittliggende lekestue på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår.

(a) Tiltaket kan ha en maksimal størrelse lengde og bredde på 2x 2 meter

(b) Tiltaket kan ha en maksimal høyde på 155 cm fra bakkeplan

(c) Nærmere plassering av lekestue bestemmes av styret etter forslag fra andelseieren

(d) Maling: Farge på gjerder, rekkverk, hus, vinduer, dører, levegger, boder, pergola og annet evt fritt stående skal være iht fargene som er standard for rekken/huset andelseieren bor i.

9-23 Boder/skur

1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om frittliggende boder og skur på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår.

(a) Tiltaket kan ha en maksimal størrelse lengde og bredde på 1,5 x 2 meter

(b) Tiltaket kan ha en maksimal høyde på 2,2 meter fra bakkeplan

(c) Nærmere plassering av plattingen bestemmes av styret etter forslag fra andelseieren

(d) Maling: Farge på gjerder, rekkverk, hus, vinduer, dører, levegger, boder, pergola og annet evt fritt stående skal være iht fargene som er standard for rekken/huset andelseieren bor i.

9-24 Utvendig vannledninger og kraner

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om installasjon av utvendige vannledninger og kraner på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår.

(a) Montering/installasjon må kun utføres av autoriserte fagfolk.

(b) Dersom tiltaket deles med tilliggende bruksenhet (nabo) må disse inngå en skriftlig avtale som klart tilkjenner om en av andelseierne alene skal ha det fulle vedlikeholdsansvaret eller om dette skal deles mellom eierne.

Videre må det fremkomme om begge påtar seg de forpliktelser som følger av 9-2.

Styret skal ha kopi av denne avtale

(c) Tiltaket må stenges og overflødig vann i rør må tømmes hver høst. Tiltaket må tømmes for vann innvendig i hus og utvendig hus.

9-25 Utvendig solskjerming/Markiser

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av markiser og utvendige persienner på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår

(a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer verandaens bredde.

(b) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde tilsvarer verandaens lengde

Tiltaket kan ikke gå utenfor verandaens rekkverk

(c) Duken skal være iht borettslagets gitte farge iht gjeldende farge på hus.

9- 26 El-bil lading

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

Andelseier tar selv kontakt med Elaway for bestilling av ladepunkt.

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

(3) Direkte og for egne regning betaler andelseier:

- a. energi som benyttes til ladning
- b. alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige.

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

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

(6) Tiltaket eies eller leies av andelseier.

10. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

10-1 Mislighold

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

10-2 Pålegg om salg

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

10-3 Fravikelse

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

11. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

11-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

11-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

12. STYRET OG DETS VEDTAK

12-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

(4) Borettslaget skal ha en valgkomite som består av 3 personer. Funksjonstiden for valgkomiteen er et år. Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen. Det utarbeides en egen instruks for valgkomiteens arbeid.

12-2 Styrets oppgaver

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

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

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

12-3 Styrets vedtak

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

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

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

12-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

13. GENERALFORSAMLINGEN

13-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

13-2 Tidspunkt for generalforsamling.

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

13-3 Møteform

(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

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

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

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

13-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

13-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

13-6 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

13-7 Stemmerett og fullmakt

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

13-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 14-5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

14. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

14-1 Inhabilitet

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

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

14-2 Taushetsplikt

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

14-3 Mindretallsvern

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

15. MELDINGER M.V

15-1 Meldinger

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne.

Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

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

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

15-2 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

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

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

16. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

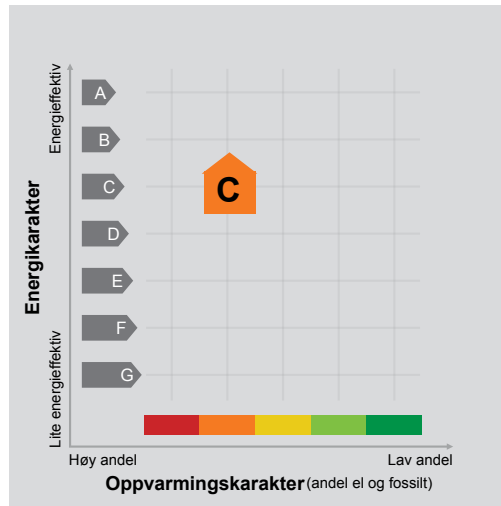
16-1 Vedtektsendringer

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

16-2 Forholdet til borettslovene

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Østre Øre 11C |
| Postnummer | 1523 |
| Sted | MOSS |
| Kommunenavn | Moss |
| Gårdsnummer | 2 |
| Bruksnummer | 2520 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300654772 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-98122 |
| Dato | 27.03.2025 |



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

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

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

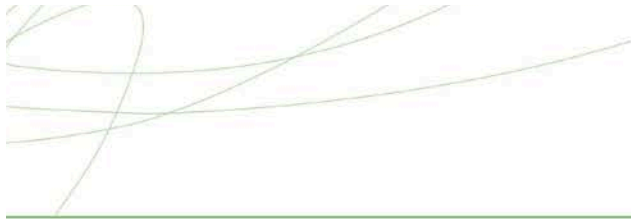
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 10 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|------------------------------|------------------------|
| 10 000 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm ³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |



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)

- **Luft kort og effektivt**
- **Redusér innnetemperaturen**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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.

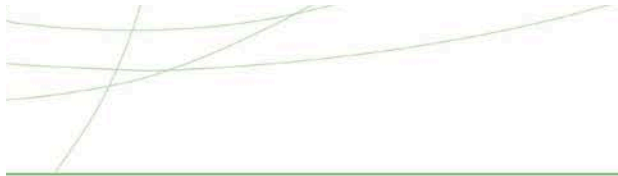
Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 2018
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 137
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

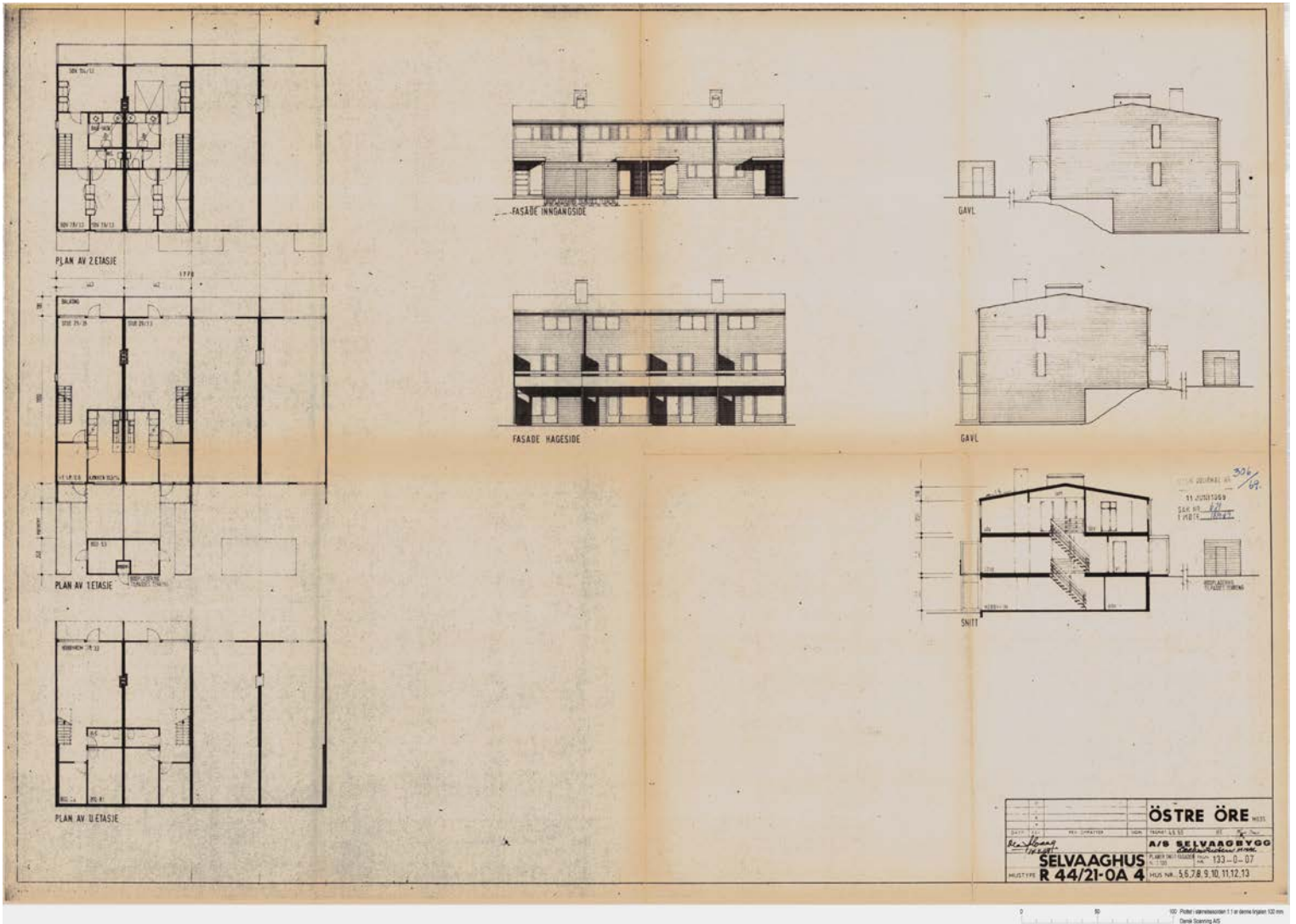
Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

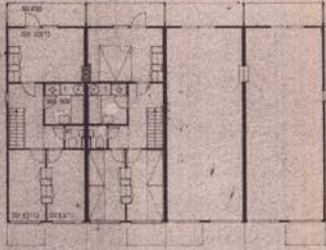
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Tiltak på varmeanlegg

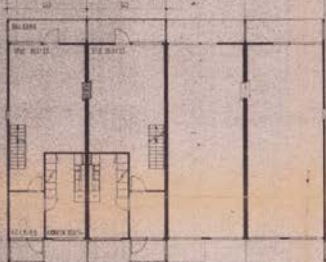
Tiltak 17: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

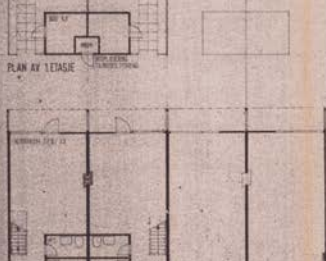




PLAN AV 2:ETASJE



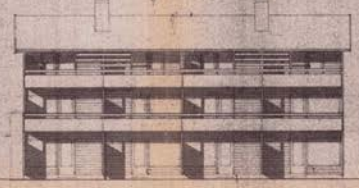
PLAN AV 1:ETASJE



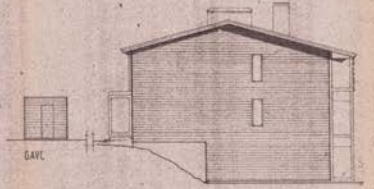
PLAN AV 0:ETASJE



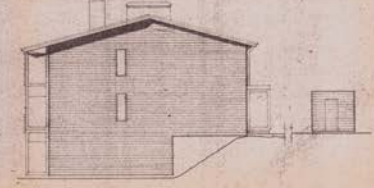
FASADE INNGANGSIDE



FASADE HAGESIDE



GAVL



GAVL



SNITT

| | |
|-------------------|------------------|
| ÖSTRE ÖRE | |
| ARKIT. SELVAAGHUS | BYGG. SELVAAGHUS |
| PROJ. R44/21-0AY4 | 133-0-02 |
| HEJLTYR | HEJL NR. 2-10 |

0 30 100 Pöskel - reproduktion 1:1 i serie (papper 100 mm) Dansk Skanning AS



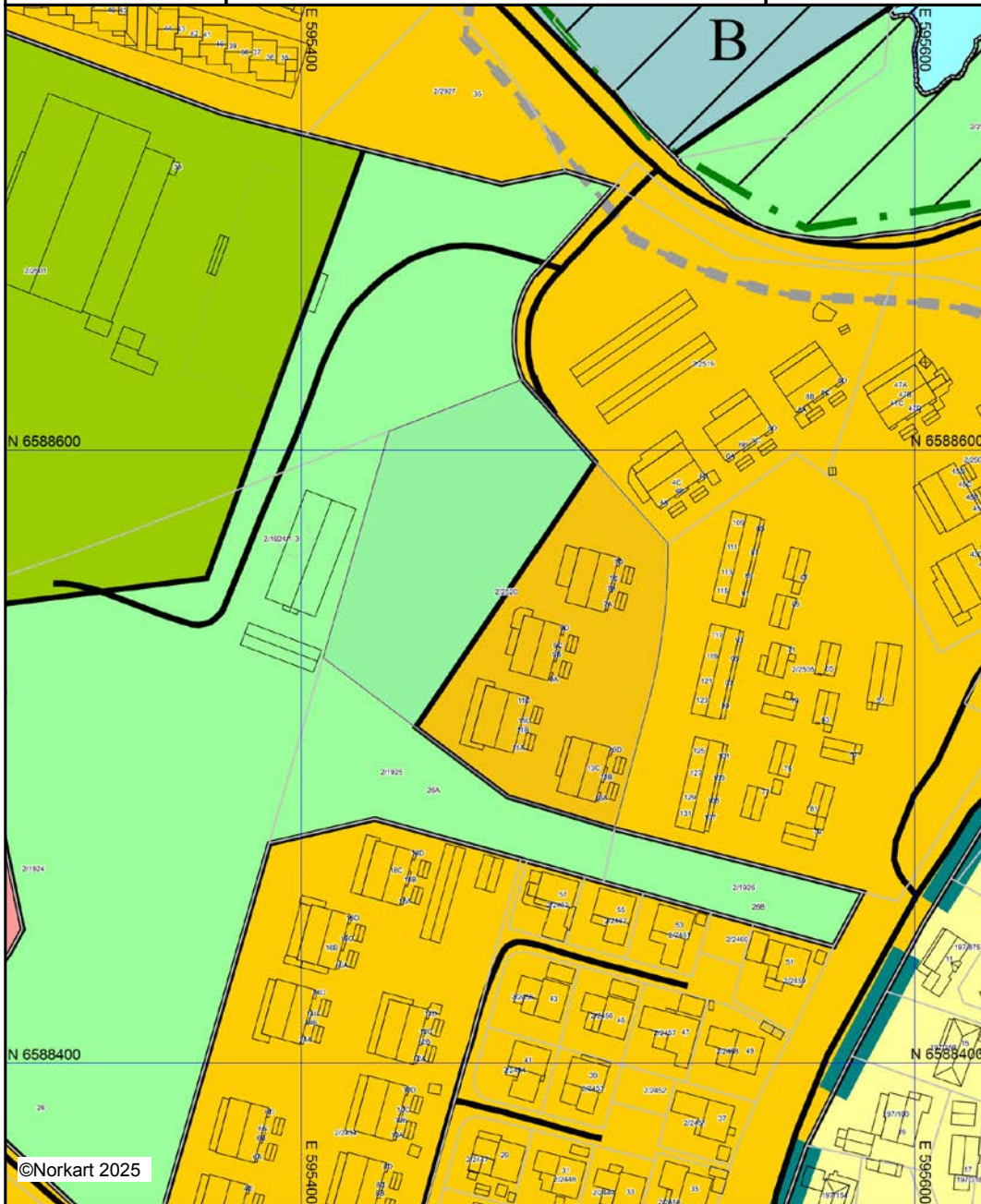
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/2520
Adresse: Østre Øre 11C
Dato: 10.02.2025
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-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Havn - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende



Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Friluftsområde - nåværende






Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Angitthensyngrense
-  Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



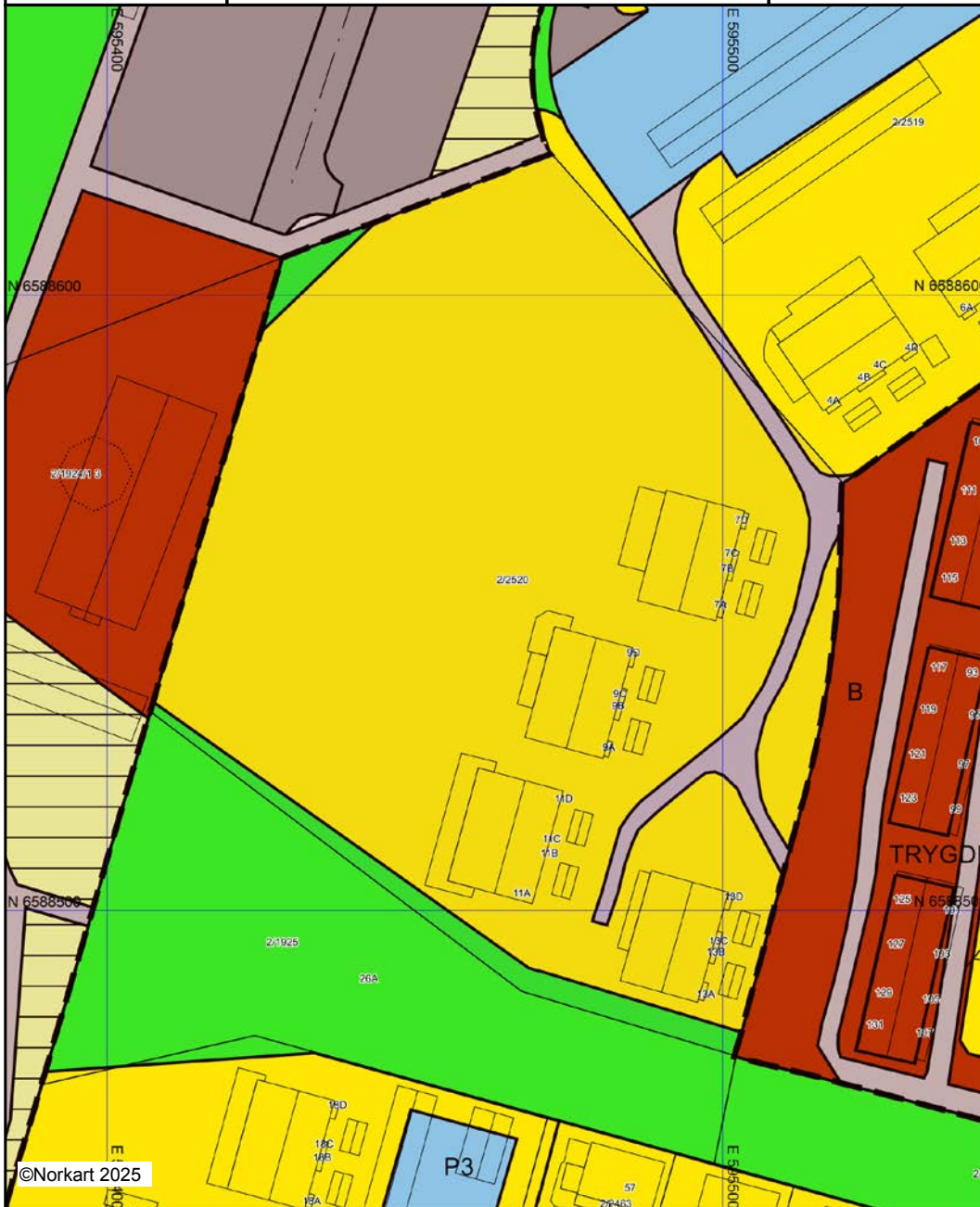
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/2520
Adresse: Østre Øre 11C
Dato: 10.02.2025
Målestokk: 1:1000







UTM-32



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

Tegnforklaring



Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål
-  Garasjeanlegg


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Abo Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nabolagsprofil

Østre Øre 11C - Nabolaget Øre - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|---|-----------------|
| Høyden Ryggeveien Totalt 8 ulike linjer | 7 min 0.5 km |
| Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x | 6 min 2.4 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 21 min |
| Sandefjord lufthavn Torp | 1 t 26 min |

Skoler

| | |
|--|------------------|
| Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 87 elever, 7 klasser | 10 min 0.8 km |
| Øreåsen skole (1-7 kl.) 311 elever, 20 klasser | 14 min 1 km |
| Krapfoss skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser | 16 min 1.1 km |
| Melløs skole (1-7 kl.) 349 elever, 22 klasser | 18 min 1.4 km |
| Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser | 18 min 1.3 km |
| Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser | 7 min 2.6 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|--------------------|--------|
| Brennes Auto Moss | 11 min |
| Lilleeng Helsepark | 14 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

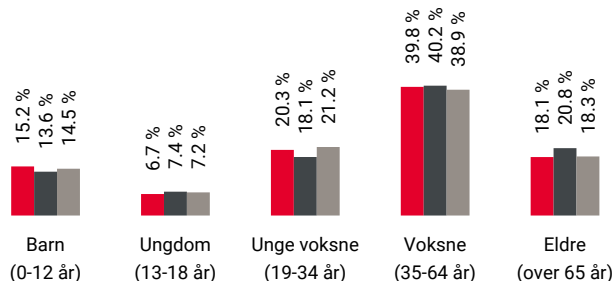
Veldig bra 81/100



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) 113 barn | 7 min 0.5 km |
| Solliskogen barnehage (0-5 år) 47 barn | 12 min 0.9 km |
| Gaupefaret barnehage (1-5 år) 92 barn | 12 min 0.9 km |

Dagligvare

| | |
|-------------------------|------------------|
| Kiwi Høyden | 9 min |
| Kiwi Melløs PostNord | 11 min 0.8 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



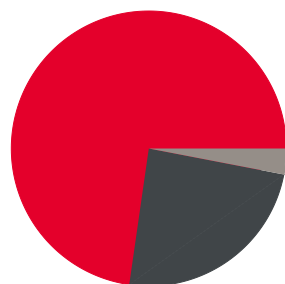
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100

Sport

| | |
|---|-----------------|
| Øre idrettspark Fotball | 5 min 0.3 km |
| Ørebukta ballplass- og friområde Ballspill | 6 min 0.5 km |
| Spenst Moss | 12 min |
| Actic Moss | 13 min |

Boligmasse



- 72% enebolig
- 24% blokk
- 3% annet

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

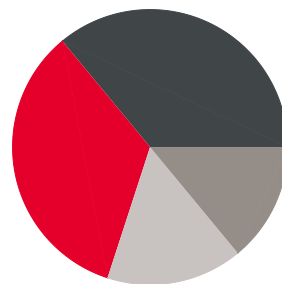
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | |
|------------------------|--------|
| Rygge Storsenter | 15 min |
| Vitusapotek Varnaveien | 14 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 16% 16-18 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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.

Boligkjøperforsikring

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

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | Kr 7 900 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 900 |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Østre Øre 11C
1523 MOSSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Baard JanitzTelefon: 971 43 122
E-post: baard.janitz@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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