

aktiv.



Knuten 53, 1536 MOSS

Moderne enderrekkehus med moderne bad og kjøkken, solrike uteplasser og fantastisk beliggenhet på Nøkkeland/Kambo



Eiendomsmegler

Baard Janitz

Mobil 971 43 122

E-post baard.janitz@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 215 558,-
Omkostn.: Kr 8 993,-
Total ink omk.: Kr 3 724 551,-
Felleskostn.: Kr 7 524,-
Selger: Mina Kristine Nielsen
Martin Bull

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 106/111 kvm
Tomtstr.: 43500 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 1897
Andelsnr.: 116
Oppdragsnr.: 1114250001

Moderne enderekkehus med moderne bad og kjøkken, solrike uteplasser.

Moderne, høyt beliggende og innbydende enderekkehus med parkering i garasjeanlegg og parkering ved inngangensdøren.

Særdeles attraktivt enderekkehus med 3 soverom hvor ett har utgang til uteplass og walk in-closet. Boligen har moderne overflater og romslig stue med utgang til vestvendt veranda. Den malte tretrappen gir et elegant preg sammen med et gjennomgående lyst gulv. Skyvedørsgarderobe i gang og en stilig dør mellom vindfang og stue i metall og glass.

Romslig bad og vaskerom med flislagte vegger og gulv, elektriske varmekabler og moderne innredning. Kjøkkenet har moderne glatte fronter, laminat benkeplate, og er utstyrt med integrerte hvitevarer.

Boligen ligger høyt i terrenget med fantastisk vestvendt utsikt og meget gode solforhold fra flere uteplasser.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Egenerklæring	85
Energiattest	89
Nabolagsprofil	113
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 111 m²

TBA: 90 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 51 m² Trapperom , Soverom , Soverom 2, Bad, Vaskerom, Garderobe.

1. etasje

BRA-i: 55 m² Vindfang , Stue , Soverom , Kjøkken

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

90 m² Terrasse og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Areal utenfor leiligheten er fellesareal, men det er opparbeidet med gress, beplantning og plattinger. Det foreligger ingen opplysninger på om de konstruksjoner som er oppført er godkjent av borettslaget.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Utvendig terrasseplattning har utforming som følger de begrensninger som er i hagen.

Ingen hjørnene på stor del er i vinkel. Areal er oppmålt etter beste evne, areal på TBA må påregnes

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

43500 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet.

Beliggenhet

Boligen ligger ideelt til med kort vei til både Moss sentrum, strand og skog.

Boligen ligger i område Nøkkeland/Kambo. Dette er et sjarmerende område, kjent for sine naturskjønne omgivelser og rolige atmosfære. Her finner du flotte turstier, grønne områder og et trygt nabolag som passer perfekt for familier.

I tillegg er det nærhet til sjøen og gode transportforbindelser. Kambo stasjon gir enkel tilgang til Oslo og andre byer, noe som gjør det ideelt for pendlere. Området byr også på vakre strender og rekreasjonsmuligheter.

Moss er en by som byr på et mangfold av muligheter og fasiliteter, enten du foretrekker naturopplevelser eller det urbane liv.

Sentrum ligger nær sjøen og har et rikt utvalg av kaféer, restauranter, kino, teater, butikker og Amfi kjøpesenter. I tillegg finner du Mosseporten Senter og Rygge Storsenter like utenfor sentrum.

For de som elsker friluftsliv, er det flere populære badestrender og flotte tur- og rekreasjonsområder i gangavstand fra sentrum. Nesparken er byens sentrale rekreasjonsområde med turstier, grønne plener, strender og et nyoppusset aktivitetshus.

Transportmuligheter er også utmerkede. Moss jernbanestasjon tilbyr hyppige avganger til Oslo og Halden/Sverige, med en togtur til Oslo på kun 40 minutter. Det er også fergeforbindelse til Vestfold via Horten. Med bil tar det bare 5 minutter til E6, som gir enkel tilgang til Oslo og Svinesund på ca. 45 minutter.

Perfekt beliggenhet for alle livsstiler!

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager;

Luenbakken barnehage - Ligger på Nøkkeland og tilbyr et trygt og stimulerende miljø for barna.

Skredderåsen barnehage - Ligger på Åvangen, nær Kambo, og er kjent for sitt gode pedagogiske tilbud.

Skoler

Nøkkeland skole - En 1.-10. skole med ca. 450 elever. Skolen har moderne fasiliteter, inkludert flerbrukshall, bibliotek og kunst- og håndverkarealer. Planlegges bygging av svømmehall.

Steinerskolen i Moss - Ligger også i Kambo-området og tilbyr undervisning basert på Steiner-pedagogikken.

Skolekrets

Nøkkeland/Kambo

Offentlig kommunikasjon

Togforbindelser

Kambo stasjon er en viktig knutepunkt for pendlere, med hyppige togavganger til Oslo og andre byer. Togreisen til Oslo tar omtrent 40 minutter, noe som gjør det ideelt for dagpendling.

Bussforbindelser

Det finnes flere bussruter som betjener både Nøkkeland og Kambo, og gir enkel tilgang til Moss sentrum og omkringliggende områder. Bussene har regelmessige avganger, noe som gjør det praktisk for daglige reiser.

Veiforbindelser

Området har også gode veiforbindelser, med enkel tilgang til E6. Dette gjør det raskt og enkelt å kjøre til både Oslo og Svinesund, med en kjøretid på omtrent 45 minutter til Oslo.

Syssel- og gangstier

For de som foretrekker å sykle eller gå, er det godt utbygde sykkel- og gangstier som forbinder Nøkkeland og Kambo med resten av Moss. Dette gir en trygg og miljøvennlig måte å komme seg rundt på.

Disse transportmulighetene gjør Nøkkeland og Kambo til attraktive områder for både pendlere og familier som ønsker enkel tilgang til både by og natur.

Bygningssakkyndig

Frosterød Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enderekkehus hvor boligen har takteking av betongtakstein. Veggene er bygget med bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, og fasaden har liggende bordkledning. Taket er konstruert med W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt malt hovedytterdør og balkongdør i tre. Det er også montert en katteluke i terrassedøren i underetasjen.

Verandaen i 1. etasje har gulv og rekkverk i trekonstruksjoner. Utenfor underetasjen er det store flater med treplattinger, og en trapp i terrenget er også laget av tre. Verandaen i 1. etasje har et rekkverk med en høyde på 89,5 cm, hvor kravet er 90 cm.

Følgende har fått TG 2;

Utvendig,

Taktekking.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak

Konsekvens/tiltak

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg.

Veggkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Deler av konstruksjonen har liten lufting.

Konsekvens/tiltak;

Endre konstruksjonen for mer lufting, fare for kondensering i konstruksjonen og råteskader på trepanel.

Vinduer.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist andre avvik:

Eier har montert tettelisten på 2 vinduer i 1. etg og sov underetasje på grunn av trekk.

Konsekvens/tiltak

Vinduer må justeres.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er ikke mulig å fastslå hva som er årsak til trekk uten å fjerne tettelisten

Dører.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Det er montert katteluke i terrassedør underetasjen.

Eier opplyser at det er trekk fra terrassedør 1. etg. og hoveddør, det er montert ekstra tettelisten på disse dører. Terrassedør og ytterdør 1. etg er treg i karm, ytterdør har

skader på overflater treg.

Konsekvens/tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er ikke mulig å fastslå hva som er årsak til trekk uten å fjerne tettelisten.

Ytterdør må ha vedlikehold, skadene vil utvikles videre om vedlikehold ikke utføres. Katteluke i terrassedør tilsier at dør har nedsatt isoleringsevne, hulltaking kan også forårsake utsabillitet i dørbled.

Terrasser på terreng.

Vurdering av avvik:

Deler av konstruksjonen har noe skjevheter, gjelder platting utenfor underetasjen.

Konstruksjonen har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak:

Det kan forsøkes oppretting av konstruksjonen. Utføre vedlikehold

Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflater har etterslep på vedlikehold.

Konsekvens/tiltak;

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det må utføres vedlikehold på gulv og rekkverk

Utvendige trapper.

Vurdering av avvik:

Konstruksjonen har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak;

Utføre vedlikehold av overflater

Radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige dører.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til stort soverom underetasjen subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

Enkelte dører må justeres

Overflater vegger og himling.

Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Skader fliser under toalett høyre side. Riss i fuger på samme sted. Løs fuge ved toalett, noe svikt i vegg.

Det er skjelheter/ujevnheter på flislegging i dusj. Det er montert luke i vegg i våt sone utenfor dusj.

Konsekvens/tiltak;

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Symptomer tilsier at det er svikt i konstruksjonen inne i vegg. For eventuell utbedring må vegg åpnes.

Om det ikke utføres tiltak vil forholdet kunne utvikle seg ytterligere. Det bør utføres tiltak for montering av vanntett luke i vegg.

Overflater Gulv.

Vurdering av avvik;

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Kravet til høyde mellom sluk og tettesjikt ved dør forutsetter at membran går høyere enn topp fliser ved dør. Det er fall til sluk inne i dujsområde, men det er ikke fall 1:50 på hele område. Område utenfor dusj har ikke tilstrekkelig fall 1:50.

Konsekvens/tiltak

Det må foretas utbedring av fallforhold.

Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Forskriftskrav er ikke oppfylt, ved bruk av dusj vil man kunne oppleve at vann ikke renner til sluk innenfor 80 cm fra sluk.

Ytterligere undersøkelser anbefales for løsninger ved dør(er) slik at man sikrer/får dokumentert på at baderom har tilstrekkelig høyde på membran og vil kunne tåle en lekkasjesituasjon i rommet uten at det utgjør en fare for lekkasje som kan skade andre bygningsdeler/rom.

Sluk, membran og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning.

Vurdering av avvik:

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

Kun mindre hull åpning under wc, ukjent oppbygning og produkt.

Konsekvens/tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innebyg sisterner uten tilstrekkelig avrenning vil kunne forårsake lekkasje inne i vegg og påføre deler av bygningen utenfor våtrom skader.

Overflater vegger og himling.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert duk på vegger i våt sone.

Konsekvens/tiltak :

Montere duk med våtromsmaling eller membran og fliser i våt sone.

Overflater Gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert bom på fliser flere steder. Vurdering av bom på fliser. Generelt er det slik at normen om når bom på flis ansees som en reklamasjon er når flisen har bom mer en 60% og det ikke forekommer sprekker og riss i fuger. NS3600 vurderer dette ulikt. NS3600 1.2 oppgir bom som et symptom på "svikt i vedheft og dette gis TG 2. NS3600 gir ingen beskrivelser av omfang av symptomet. Vurderingen er derfor basert på funn av bom i min. 1. flis uavhengig av omfang.

På grunn av skap og utstyr er det ikke mulig å måle fall ut til siden på sluk, det er etabler fall på gulv inn mot sluk fra dør.

Konsekvens/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.

Det anbefales kontroll av fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er vanskelig tilgjengelig, vannlås står skjevt i sluk.

Gjennomføring av rør underskap har ikke tilstrekkelig tetthet.

Konsekvens/tiltak

Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekk har liten effekt.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må utføres ytterligere kontroll av anlegg, det er synlig på loft at kanaler er fra byggeår og disse kan ofte være klemt flate eller tette og får redusert effekt.

Overflater og innredning.

Vurdering av avvik:

Komfyrtopp har skade.

Konsekvens/tiltak:

For utbedring må platetopp byttes.

Vannledninger.

Vurdering av avvik:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes

Avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ved byggeår er boligen opprinnelig utstyrt med avtrekk på loft som styres fra kjøkkenvifte. Rom i kjeller som baderom, vaskerom og bod var tilkopleet dette anlegget.

Anlegget kunne ikke skrues helt av og hadde sirkulasjon slik at alle rom hadde tilstrekkelig utskiftning av luft.

Ved ombygging av kjøkken blir ofte enheten som styrer dette anlegget byttet ut og ikke

erstattet med ny lik enhet. I dette tilfellet er det montert eget avtrekk med egen kanal fra kjøkken. Vifte på loft har ikke lengere noen styring og er kun tilkopledd med løs el-stikk i skjøteledning på loft. Dette betyr at det ikke er mulig å justere viftens hastighet.

Ved befaring er det tydelig at viften fungerer, men effekten på avtrekk fra våtrom i kjeller er nedsatt.

Konsekvens/tiltak

Bedre ventilering må etableres.

Det må utføres kontroll av anlegget, denne type kanaler er ofte tette og anlegget får derfor nedsatt effekt. Ofte kan disse kanalene også være klemt flate (re) slik at kapasiteten ikke blir tilstrekkelig. Vifte på loft er også en fast installasjon som skal koples til fast el-stikk og ikke skjøteledning.

Det må påregnes kostnader for kontroll og utbedring, men det er vanskelig å vurdere omfang.

Elektrisk anlegg

Gitt på bakgrunn av manglende samsvarserklæring av tidligere arbeider av tidligere eiere. Det er nylig utført El. kontroll med pålegg om oppdatering av kursfortegnelsen. Dagens eier har opplyst at de skal rette opp og melde inn dette.

TG 3

Innvendige trapper.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpning mellom rekkverk og vegg er over 10 cm, åpningen mangler rekkverk. Overflater i trapp har grove slipespor etter slipemaskin.

Konsekvens/tiltak

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Ujevnheter i trapp kan forsøkes rettet opp dersom man skal slipe trappen på nytt.

Manglende rekkverk utgjør en fare for personskader med små barn. Kostnadsestimat:

Under 10 000

Ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekk har liten effekt.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Avtrekk.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Kanal på loft er uisolert.

Konsekvens/tiltak

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Uisolert kanal må byttes med isolert kanal på bakgrunn av fare for kondensering inne i kanalen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt Ståle Frosterd av 20. januar 2025 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

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; Hadde eltilsyn 16/1-25 av Elvia. Ingen feil på det elektriske anlegget.

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)?

Svar; Ja

Beskrivelse; Montert utelys med fotocelle. Utført med egeninnsats, men av en som er utdannet elektriker.

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

Svar; Ja

Beskrivelse; Fikk brev fra styret om at det skal være et møte i april/mai om vedlikehold av øvre garasjeanlegg. Står at det ikke er bestemt om dette vil påvirke fellesutgiftene.

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?

Svar; Ja

Beskrivelse; Vært observert rotter i borettslaget. Ikke observert ved denne boligen. Styret har satt i gang tiltak i forbindelse med dette.

Innhold

Innholdsrik rekkehusleilighet for delt over to etasjer med inngang fra bakkeplan;

1. Etasje; Vindfang , Stue , Soverom , Kjøkken .

Underetasje; Trapperom , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom , Garderobe.

Standard

Moderne og innbydende bolig med flotte oppgraderinger og solrike uteplasser!

Knuten 53 byr på et stilrent interiør med laminatgulv og malte plater på vegger og tak. Den malte tretrappen gir et elegant preg, og innvendige dører er formpressede, med skyvedørgarderobe i glass og en stilig dør mellom vindfang og stue i metall og glass.

I første etasje finner vi en romslig stue med malte flater og pene gulv. Her er det god plass til både salong og spisestue. Fra stuen er det utgang til en vestvendt veranda med flott utsikt over nærområdet og meget gode solforhold helt til solen går ned. Markise montert på veranda. I mellomgangen er det montert en garderobeløsning for oppbevaring av klær. Det er montert elementpipe i stuen men det er ikke tilkoblet ildsted.

Boligen har et lekkert designkjøkken med glatte fronter i hendig L-form som går helt opp til taket. Her bys det på god benke- og lagringsplass, laminat benkeplate, videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Innredningen er opprinnelig fra 2013 men har nyere fronter og har avtrekk ut fra kjøkkenet.

Boligen har 3 soverom. Det ene soverommet ligger i første etasje, er fint oppusset og har god plass til garderobeskap. De to andre soverommene ligger i underetasjen, også pent oppusset med moderne overflater og god plass til garderobeskap. Det største soverommet har har åpent walk-in closet rikt utstyrt med praktisk Pax-innredning. I tillegg er det utgang til en stor terrasseplattning med gode solforhold.

Badet ligger i underetasjen og ble modernisert i 2013. Badet er delikat innredet med lysegrå fliser og noe mosaikkfliser på gulv og vegger. Videre har rommet gulvvarme, downlights, speil med overbelysning, heldekkende servant på servantmøblement, og veggmontert høyskap. I tillegg finnes det veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Det er mekanisk avtrekk og utført fuktmålinger uten funn av høye verdier. Badet er oppgradert av tidligere eier

Vaskerommet har også blitt oppgradert i 2013, med flislagt gulv, elektriske varmekabler, og innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet er praktisk innredet med arbeidsbenk, underskap og hyller. Mekanisk avtrekk.

Boligen har for øvrige god lagringsplass i frittstående, isolert utebod og på kaldloft.

Boligen har flere solrike uteplasser, perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg medfølger og er inkl. i felleskostnadene. Egenparkeringsplass utenfor inngangsdøren.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

82374566

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

Boligen har montert elementpipe, det er ikke montert ildsted. Muligheter for etablering av ildsted i stue forutsatt utført av fagperson.

El-anlegget er påkostet siden byggeår, sikringsskap er plassert i vindfang med automatiske sikringer.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Formuesverdi primær

Kr 838 483

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 353 931

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og 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 7.524,-, hvorav kr 5.045,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Felleskostnadene inkluderer blant annet; Renter og avdrag av fellesgjeld, vedlikehold bygg, vvs, elektro og utvendig anlegg, reviso og foretningsfører honorar, kommunale avgifter, årsavgift tv/internett, forsikringer av bygninger, vakthold mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 524

Andel Fellesgjeld

Kr 215 558

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

22.01.2025

Kommentar fellesgjeld

Følgende lån er registrert på borettslaget;

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

Annuitetslån

Rente Pt.: 5,85 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 929,-, hvorav renter utgjør kr 166,- og avdrag utgjør kr 763,-.

Lånets løpetid: 2027.

Lånenr. NIBOR 67143160689. Bankforbindelse: Nordea

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

Annuitetslån

Rente Pt.: 5,85 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 1.281,-, hvorav renter utgjør kr 962,- og avdrag utgjør kr 319,-.

Lånets løpetid: 2047.

Lånenr. NIBOR 67140520016. Bankforbindelse: Nordea

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

Annuitetslån

Rente Pt.: 5,85 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 269,-, hvorav renter utgjør kr 152,- og avdrag utgjør kr 117,-.

Lånets løpetid: 2034.

Lånenr. NIBOR 67140536833. Bankforbindelse: Nordea

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr 22/1 kr 29.635.574,-

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 199

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 280

Andel fellesformue

Kr 11 228

Andel fellesformue dato

22.01.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Åvangen Borettslag

Organisasjonsnummer

948383624

Andelsnummer

116

Om borettslaget

Åvangen Borettslag ligger i Moss kommune og ble grunnlagt i 1981. Borettslaget består av vertikaldelte rekkehus med 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Det er et populært og barnevennlig område med kort vei til skoler, barnehager, fotballøkke, lekeplass og kjøpesentre som Amfi Mosseporten.

Området byr på fine turterreng i nærheten og gode bussforbindelser til Moss sentrum. For pendlere er det kort avstand til Oslo. Borettslaget har pene opparbeidede fellesarealer med lekeplasser og friområder og asfalterte gang og adkomstveier til boligene.

Lånebetingelser fellesgjeld

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 til den sies opp av en av partene. Vilkår for oppsigelse; Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1. desember, med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er forbudt å holde hund/katt uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Innflytting med hund/katt må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. Eventuell tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medfører ulempe for laget. Hunder skal holdes i bånd inne på borettslagets eiendom.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 1897 i Moss kommune. Andelsnr. 116 i Åvangen Borettslag med orgnr. 948383624

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/3/1897:

22.10.1981 - Dokumentnr: 8092 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1804

21.05.1987 - Dokumentnr: 4306 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3103 Gnr:3 Bnr:2371

02.12.1994 - Dokumentnr: 9913 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1835127 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0104 Gnr:3 Bnr:1897

01.01.2024 - Dokumentnr: 681921 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3002 Gnr:3 Bnr:1897

Ferdigattest/brukstillatelse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er avvik fra original byggetegninger. I

underetasjen er tidligere toalettrom, badrom og klesbod gjort om til Walk in closet og baderom og tidligere matbod er omgjort til vaskerom. Rommene er ikke ment til varig opphold. Rommet er forøvrig angitt som bad, wc, klær, vask og mat på byggetegningene, og bruksendringen er ikke nødvendig.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.11.1984.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.11.1984.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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. Angi ønsket overtakelse i budskjema.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

3 500 000 (Prisantydning)

215 558 (Andel av fellesgjeld)

3 715 558 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 643 (Gebyr avklaring forkjøpsrett - Hvis forkjøpsrett gjøres gjeldende)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

8 993 (Omkostninger totalt)

16 193 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 993 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 724 551 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 731 751 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 734 551 (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. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 990,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket

avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

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

Oppdragsansvarlig

Baard Janitz

Eiendomsmegler

baard.janitz@aktiv.no

Tlf: 971 43 122

Ansvarlig megler

Baard Janitz

Eiendomsmegler

baard.janitz@aktiv.no

Tlf: 971 43 122

Aktiv Moss AS, Gudes gate 2, 1530 Moss

Salgsoppgavedato

24.01.2025





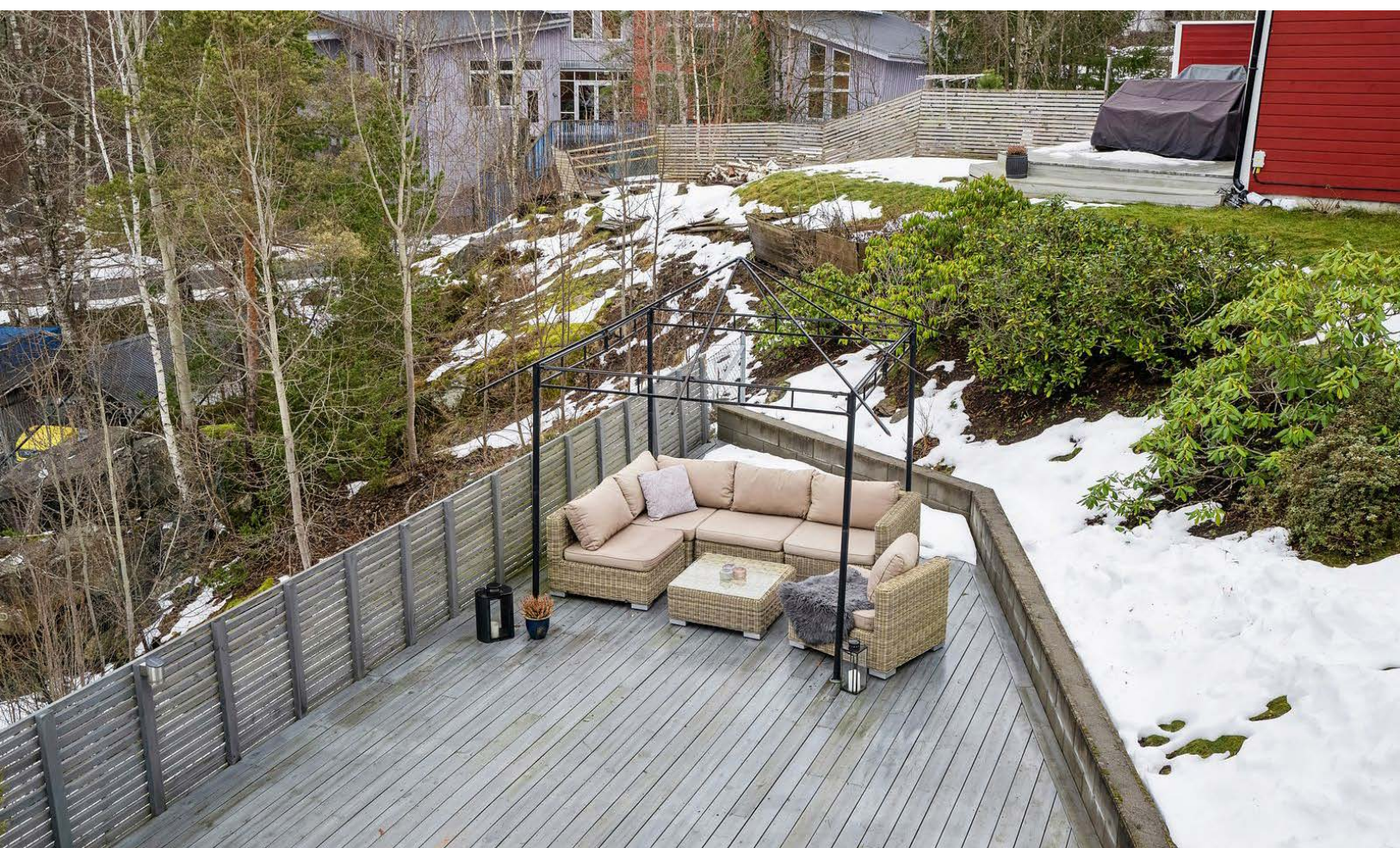


































Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

- Rekkehus
- Knuten 53, 1536 MOSS
- MOSS kommune
- # gnr. 3, bnr. 1897
- # Andelsnummer 116

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 20.01.2025

Rapportdato: 24.01.2025

Oppdragsnr.: 10021-1665

Referansenummer: DC4642

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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 Vertitas DNV-GL

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



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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

Rekkehusleilighet med to etasjer. Adkomst inn i leilighet i 1. etasje og innvendig trapp ned til underetasjen.

Leiligheten er siden byggeår påkostet kjøkken, våtrom, overflater, røranlegg vann og el-anlegg men det foreligger ingen dokumentasjon på hvem og når dette er utført.

Det er observert forhold med ventilasjon i boligen som vil kreve påkostninger.

Våtrom har passert mer en 50 % av forventet brukstid.

For ytterligere informasjon les alle bygningsdeler i denne rapport.

Rekkehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

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

Veranda i 1. etasje oppført med gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Utenfor underetasjen er det oppført store flater med treplattinger. Det er vurdert at det ikke er krav til rekkverk på konstruksjonen.

Trapp i terreng i trekonstruksjoner

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har montert elementpipe, det er ikke montert ildsted.

Hulltaking i vegg under terreng er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen formpressede dører. Dør til garderobesrom som skyvedørsgarderobedører med glass. Dør mellom vindfang og stue i metall og glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Baderom er oppgradert etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon for arbeidene.

Veggene har fliser. Taket er malt.

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 mekanisk avtrekk.

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

Dusjsone ligger inn mot terreng og inn mot naboelighet.

Det er utført søk med fuktindikator, noe høyere verider er funnet inn mot dusj og på nedre del av vegger i dusj. Dette kan ha naturlige årsaker på grunn av bruk av dusj som har direkte vannpåkjenning.

I vegg utenfor dusj (i våt sone) er det montert luke, det er utført fuktmålinger ned i svill i luke uten funn av høye verdier.

Vaskerom

Vaskerom er oppgradert etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon for arbeidene. Veggene har malte plater. Taket er malt.

Det foreligger ingen dokumentasjon på type produkter som er benyttet.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Vask har plassering mot yttervegg og inn mot baderom som er flislagt.

Fuktsøk noe høyere inn mot sluk.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er opplyst at innredning er eldre med nyere fronter.

Etter byggeår er det montert avtrekk ut fra kjøkken med egen kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalter.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter type Oso.

E- anlegget er påkostet siden byggeår, sikringskap er plassert i vindfang med automatiske sikringer.

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

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.

Tegninger viser annen innredning i underetasjen.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

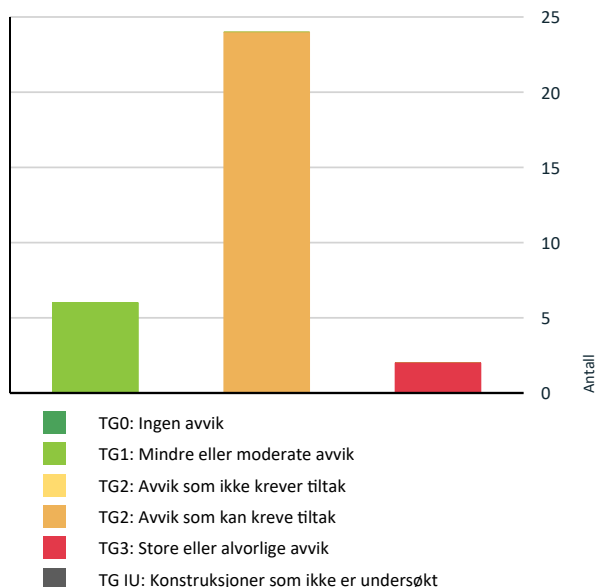
Tegninger foreligger ikke

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

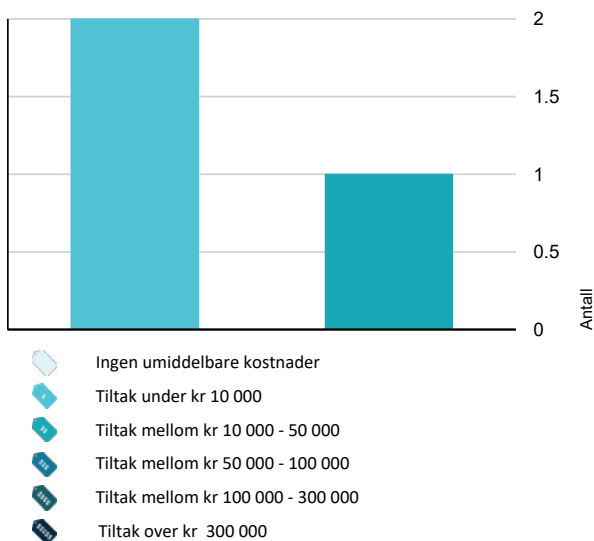
Sammendrag av boligens tilstand

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.

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

Det er ikke utført tilstandsanalyse på frittliggende bod.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- [Innvendig > Innvendige trapper](#) [Gå til side](#)
- [Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk](#) [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [Utvendig > Takteking](#) [Gå til side](#)
- [Utvendig > Veggkonstruksjon](#) [Gå til side](#)
- [Utvendig > Vinduer](#) [Gå til side](#)
- [Utvendig > Dører](#) [Gå til side](#)
- [Utvendig > Terrasser på terreng](#) [Gå til side](#)
- [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#) [Gå til side](#)
- [Utvendig > Utvendige trapper](#) [Gå til side](#)
- [Innvendig > Radon](#) [Gå til side](#)
- [Innvendig > Pipe og ildsted](#) [Gå til side](#)
- [Innvendig > Innvendige dører](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1982

Kommentar
Opplyst i Eiendomsverdi i forbindelse
med tidligere omsetning

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Behov for påkostninger

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Deler av konstruksjonen har liten lufting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Endre konstruksjonen for mer lufting, fare for kondensering i konstruksjonen og råteskader på trepanel.

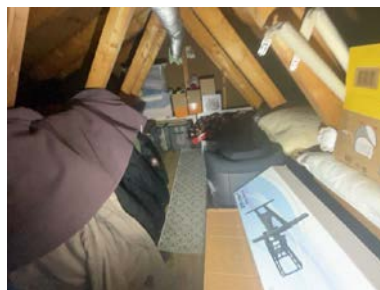
Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Eier har montert tettelister på 2 vinduer i 1 etg og sov underetasje på grunn av trekk.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er ikke mulig å fastslå hva som er årsak til trekk uten å fjerne tettelister.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er montert katteluke i terrassedør underetasjen.

Eier opplyser at det er trekk fra terrassedør 1 etg. og hoveddør, det er montert ekstra tettelister på disse dører. Terrassedør og ytterdør 1 etg er treg i karm, ytterdør har skader på overflater treg.

Konsekvens/tiltak

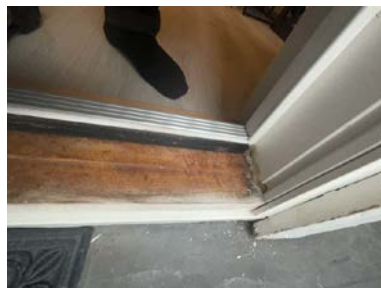
- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er ikke mulig å fastslå hva som er årsak til trekk uten å fjerne tettelister.

Ytterdør må ha vedlikehold, skadene vil utvikles videre om vedlikehold ikke utføres.

Katteluke i terrassedør tilsier at dør har nedsatt isoleringsevne, hulltaking kan også forårsake utsabillitet i dørblad.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrasser på terreng

Utenfor underetasjen er det oppført store flater med treplattinger. Det er vurdert at det ikke er krav til rekkverk på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av konstruksjonen har noe skjevheter, gjelder plattning utenfor underetasjen. Konstruksjonen har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forsøkes oppretting av konstruksjonen.
Utføre vedlikehold.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i 1. etasje oppført med gulv og rekkverk i trekonstruksjoner. Høyde rekkverk 89,5 cm, kravet er 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflater har etterslep på vedlikehold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det må utføres vedlikehold på gulv og rekkverk.



TG 2 Utvendige trapper

Trapp i terreng i trekonstruksjoner

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold av overflater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Noe merker og skader forekommer, normal bruksslitasje. Det er observert noe skader på kjøkken gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Det er utført kontroll i trapperom og lite soverom i underetasjen samt stue og kjøkken 1. etasje.

Tilstandsrapport

Avvik trapperom hele rommet 8 mm, innenfor 2 meter 5 mm.
Avvik lite soverom 3 mm i hele rommet og innenfor 2 meter.
Avvik stue 1. etasje 14 mm i hele rommet, 8 mm innenfor 2 meter.
Avvik kjøkken 7 mm i hele rommet og 7 mm innenfor 2 meter.

ⓘ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har montert elementpipe, det er ikke montert ildsted.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

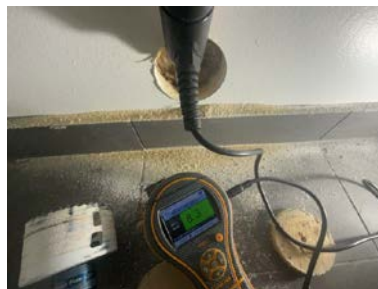
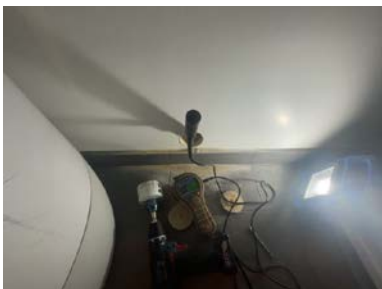
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

ⓘ TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Isolert vegg innenfor kald mur ansees å være en risikokonstruksjon med hyppig skadefrekvens.



ⓘ TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpning mellom rekkverk og vegg er over 10 cm, åpningen mangler rekkverk.
Overflater i trapp har grove slipespor etter slipemaskin.

Konsekvens/tiltak

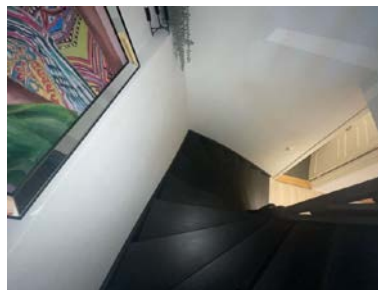
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Ujevnheter o trapp kan forsøkes rettet opp dersom man skal slipe trappen på nytt.

Manglende rekkverk utgjør en fare for personskader med små barn.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige dører

Innendig har boligen formpressede dører. Dør til garderobesrom som skyvedørgarderobedører med glass. Dør mellom vindfang og stue i metall og glass.

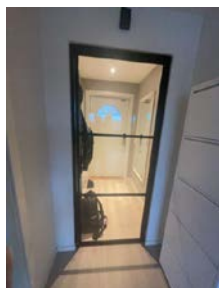
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til stort soverom underetasjen subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom er oppgradert etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon for arbeidene.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Skader fliser under toalett høyre side. Riss i fuger på samme sted.

Løs fuge ved toalett, noe svikt i vegg.

Det er skjevheter/ujevnheter på flislegging i dusj.

Det er montert luke i vegg i våt sone utenfor dusj.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Symptomer tilsier at det er svikt i konstruksjonen inne i vegg. For eventuell utbedring må vegg åpnes.

Om det ikke utføres tiltak vil forholdet kunne utvikle seg ytterligere.

Det bør utføres tiltak for montering av vanntett luke i vegg.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Kravet til høyde mellom sluk og tettesjikt ved dør forutsetter at membran går høyere en topp fliser ved dør.

Det er fall til sluk inne i dujsområde, men det er ikke fall 1:50 på hele område.

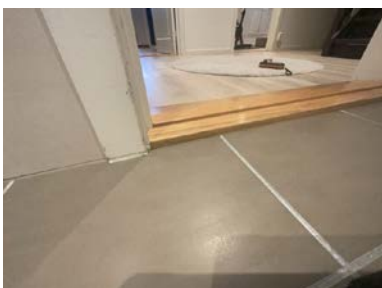
Område utenfor dusj har ikke tilstrekkelig fall 1:50.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Forskriftskrav er ikke oppfylt, ved bruk av dusj vil man kunne oppleve at vann ikke renner til sluk innenfor 80 cm fra sluk.

Ytterligere undersøkelser anbefales for løsninger ved dør(er) slik at man sikrer/får dokumentert på at badet har tilstrekkelig høyde på membran og vil kunne tåle en lekkasjesituasjon i rommet uten at det utgjør en fare for lekkasje som kan skade andre bygningsdeler/rom.



UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

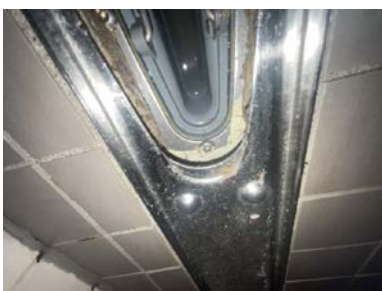
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Kun mindre hull åpning under wc, ukjent oppbygning og produkt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innebyg sistene uten tilstrekkelig avrenning vil kunne forårsake lekkasje inne i vegg og påføre deler av bygningen utenfor våtrom skader.



UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekk har liten effekt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Andre tiltak:

Det må utføres ytterligere kontroll av anlegg, det er synlig på loft at kanaler er fra byggeår og disse kan ofte være klemt flate eller tette og får redusert effekt.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Dusjone ligger inn mot terreng og inn mot naboleilighet.

Det er utført søk med fuktindikator, noe høyere verider er funnet inn mot dusj og på nedre del av vegger i dusj. Dette kan ha naturlige årsaker på grunn av bruk av dusj som har direkte vannpåkjenning.

I vegg utenfor dusj (i våt sone) er det montert luke, det er utført fuktmålinger ned i svill i luke uten funn av høye verdier.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er oppgradert etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon for arbeidene.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Det foreligger ingen dokumentasjon på type produkter som er benyttet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert duk på vegger i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere duk med våtromsmaling eller membran og fliser i våt sone.



UNDERETASJE > VASKEROM

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 observert bom på fliser flere steder. Vurdering av bom på fliser. Generelt er det slik at normen om når bom på flis ansees som en reklamasjon er når flisen har bom mer en 60% og det ikke forekommer sprekker og riss i fuger. NS3600 vurderer dette ulikt. NS3600 1.2 oppgir bom som et symptom på "svikt i vedheft og dette gis TG 2. NS3600 gir ingen beskrivelser av omfang av symptomet. Vurderingen er derfor basert på funn av bom i min. 1. flis uavhengig av omfang.

På grunn av skap og utstyr er det ikke mulig å måle fall ut til siden på sluk, det er etabler fall på gulv inn mot sluk fra dør.

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.

Det anbefales kontroll av fall til sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er vanskelig tilgjengelig, vannlås står skjevt i sluk.

Gjennomføring av rør underskap har ikke tilstrekkelig tetthet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



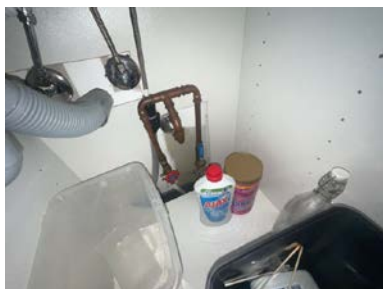
Gjennomføring under skap.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekk har liten effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Det må utføres ytterligere kontroll av anlegg, det er synlig på loft at kanaler er fra byggeår og disse kan ofte være klemt flate eller tette og får redusert effekt.



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vask har plassering mot yttervegg og inn mot baderom som er flislagt.

Fuktsøk noe høyere inn mot sluk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er opplyst at innredning er eldre med nyere fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

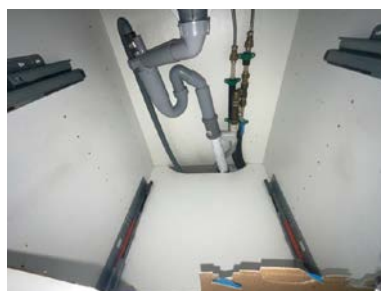
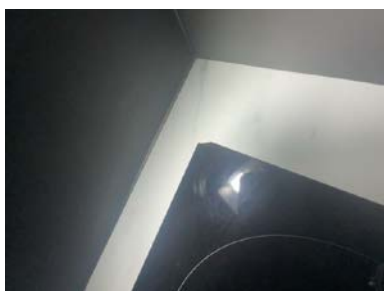
Komfyrtopp har skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For utbedring må platetopp byttes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Etter byggeår er det montert avtrekk ut fra kjøkken med egen kanal.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kanal på loft er uisolert.

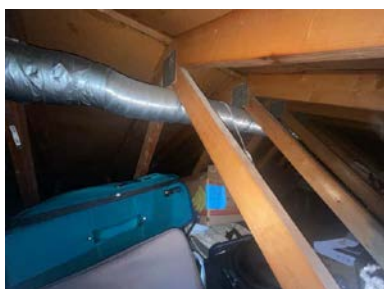
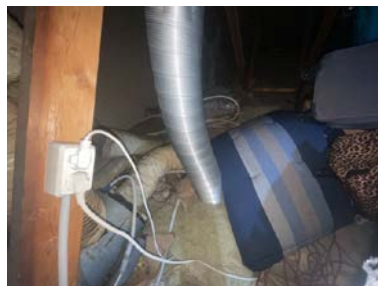
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Uisolert kanal må byttes med isolert kanal på bakgrunn av fare for kondensering inne i kanalen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ved byggeår er boligen opprinnelig utstyrt med avtrekk på loft som styres fra kjøkkenvifte. Rom i kjeller som badetrom, vaskerom og bod var tilkoplett dette anlegget. Anlegget kunne ikke skrues helt av og hadde sirkulasjon slik at alle rom hadde tilstrekkelig utskiftning av luft.

Ved ombygging av kjøkken blir ofte enheten som styrer dette anlegget byttet ut og ikke erstattet med ny lik enhet. I dette tilfellet er det montert eget avtrekk med egen kanal fra kjøkken. Vifte på loft har ikke lengere noen styring og er kun tilkoplett med løs el-stikk i skjøteledning på loft. Dette betyr at det ikke er mulig å justere viftens hastighet.

Ved befaring er det tydelig at viften fungerer, men effekten på avtrekk fra våtrom i kjeller er nedsatt.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det må utføres kontroll av anlegget, denne type kanaler er ofte tette og anlegget får derfor nedsatt effekt. Ofte kan disse kanalene også være klemt flate (re) slik at kapasiteten ikke blir tilstrekkelig. Vifte på loft er også en fast installasjon som skal koples til fast el-stikk og ikke skjøteledning.

Det må påregnes kostnader for kontroll og utbedring, men det er vanskelig å vurdere omfang.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter type Oso.

VVB er tilkoplett med løs stikkontakt, dette er ikke i henhold til dagens forskrift men dette var normalt tidligere. Det anbefales imidlertid at tilkoplingen gjøres med fast tilkopling da dette medfører risiko for brann. Det er ikke krav til å endre dette kun en anbefaling. Tilkoplingen er sjekket uten at det er funnet symptomer på utvikling/varmegang.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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.

Anlegget er påkostet siden byggeår, sikringskap er plassert i vindfang med automatiske sikringer.

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.

Det foreligger lite dokumentasjon på arbeidet som er utført i boligen.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er trolig utført arbeider i alle rom i boligen. Det foreligger kun samsvarserklæring på montering av ny OV, og dagens eier opplyser at de har fått utført montering av utelys.

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?

Ja Det foreligger kontroll med pålegg om oppdatering av kursfortegnelsen. Dagens eier har opplyst at de skal rette opp og melde inn dette.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Det blir opplyst at ved stor belastning kjøkken kan sikring løse ut.

7. Har det vært brann, brantilløp 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja På bakgrunn av manglende dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Kostnadsestimat er beregnet kostnader for utvidet kontroll, det er ikke medregnet eventuelle kostnader for utbedring som kan bli avdekket av en slik kontroll.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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 forenklete 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 Brannslukkingsutstyr er eldre en 10 år, men blir kontrollert regelmessig i regi av borettslaget.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent Det er ingen felles brannvarslingsanlegg i bygningen og det foreligge ingen brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Bygningen tilfredsstiller ikke dagens krav ettersom det mangler felles varslingsanlegg. Kartlegging av brannkonsept for hele bygningen omfattes ikke av utarbeidelsen av tilstandsrapport. For å få dette avklart må det utføres ytterligere undersøkelser.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse****Byggeår**

0

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Bod oppført i trekonstruksjoner, utvendig trepanel og takteking med takstein. Innvendig plater på vegg og himling.

Utvendig trekonstruksjoner har liten avstand til terreng, dør er treg og har skader.

Det er ikke utført tilstandsanalyse på denne bygningen.

Bygningen har behov for påkostninger.

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

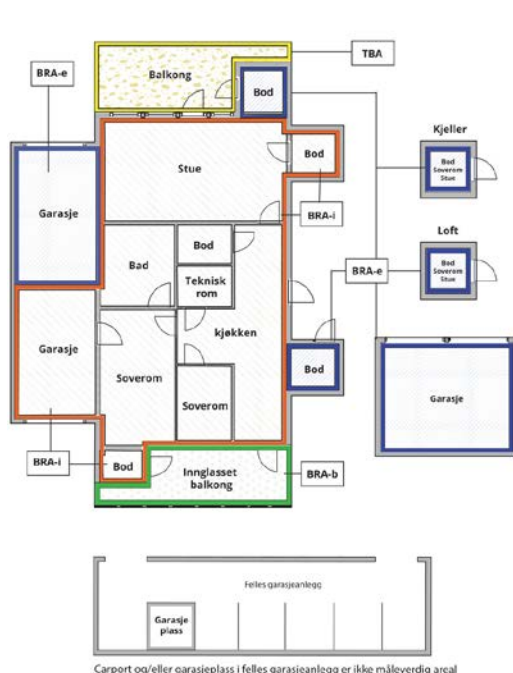
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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	55			55	12
Underetasje	51			51	78
SUM	106				90
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Stue , Soverom , Kjøkken		
Underetasje	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom , Garderobe		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Utvendig terrasseplattning har utforming som følger de begrensninger som er i hagen. Ingen hjørnene på stor del er i vinkel. Areal er oppmålt etter beste evne, areal på TBA må påregnes.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger viser annen innredning i underetasjen.

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:

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	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Skråtak og mye lagrede gjenstander gjør oppmåling vanskelig, avvik kan forekomme.

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	45	61
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Mina Kristine Nielsen	Kunde
	Martin Bull	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	1897		0	43476.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Knuten 53

Hjemmelshaver

Åvangen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/		Vansjø BBL	Mina Kristine Nielsen og Martin Bull

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
116	11 000	215 558

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivet bolig ligger med kort vei til Moss sentrum, samt til strand og skog. Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mørk, sjø og strand, eller det mer urbane liv. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter.

Flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus.

I sentrum finner man Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min. Det er også 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, private interne veier i borettslaget.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkopledd avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

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

Areal utenfor leiligheten er fellesareal, men det er opparbeidet med gress, beplantning og plattinger. Det foreligger ingen opplysninger på om de konstruksjoner som er oppført er godkjent av borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader kr 7.524 pr. mnd.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1982

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megler		Ga opplysninger om felleskostnader og felles gjeld.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 bolig-omsetningen. 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/DC4642>

KLAGEOORDNING 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

Andre bilder



Dør utvendig bod med skader



Trekonstruksjoner ned mot terreng på utvendig bod



Innvendig bod med mye lagrede gjenstander.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250001	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martin Bull	Mina Kristine Nielsen
Gateadresse	
Knuten 53	
Poststed	Postnr
MOSS	1536
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	0
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	Fremtind Forsikring AS
Polise/avtalenr.	21498875

Document reference: 1114250001

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1114250001

- 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
- Beskrivelse

Fikk brev fra styret om at det skal være et møte i april/mai om vedlikehold av øvre garasjeanlegg. Står at det ikke er bestemt om dette vil påvirke fellesutgiftene.
--
- 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
- Beskrivelse

Vært observert rotter i borettslaget. Ikke observert ved denne boligen. Styret har satt i gang tiltak i forbindelse med dette.
--
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 1114250001

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

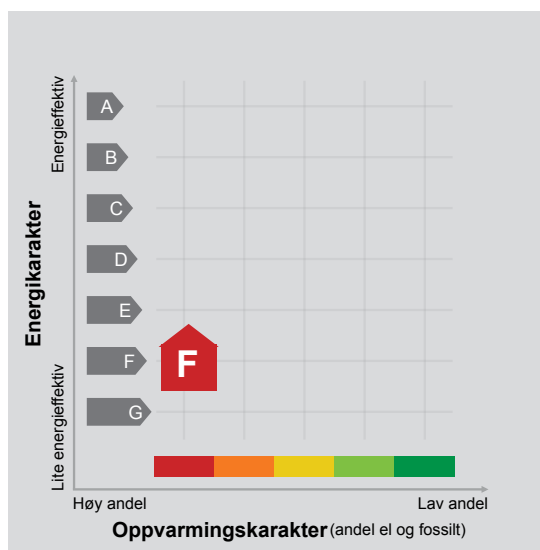
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1114250001

ENERGIATTEST

Adresse	Knuten 53
Postnummer	1536
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	1897
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145660548
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-69730
Dato	21.01.2025



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.

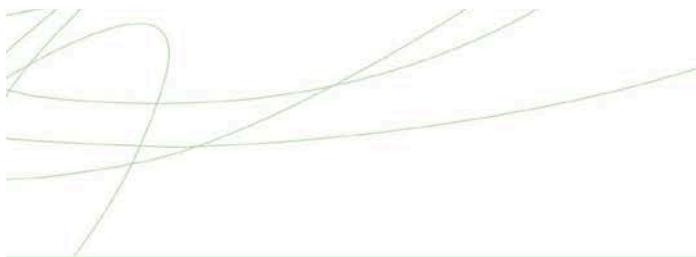
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 13 144 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:

13 144 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. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken 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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

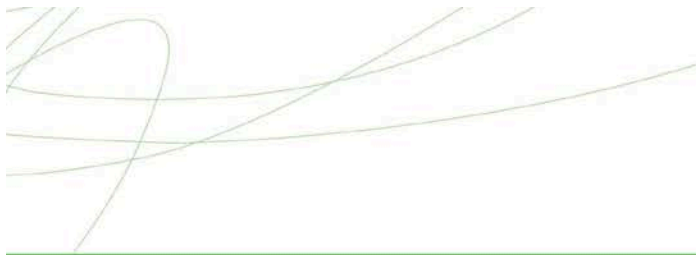
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

- Tidsstyring av panelovner

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	111
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

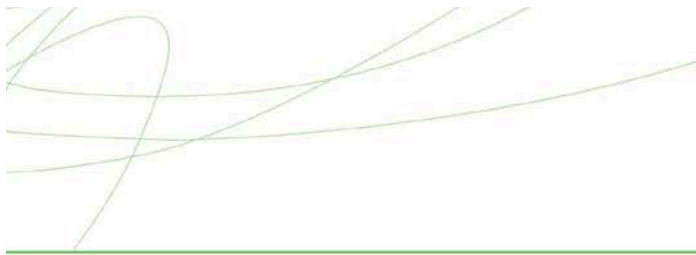
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Plikten 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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 24: Montering tetningslister

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



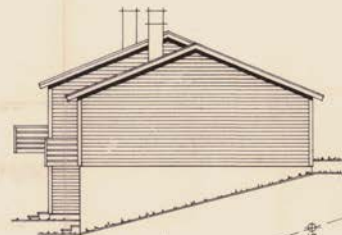
FASADE MOT ÖST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



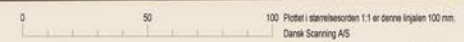
FASADE MOT SÖR

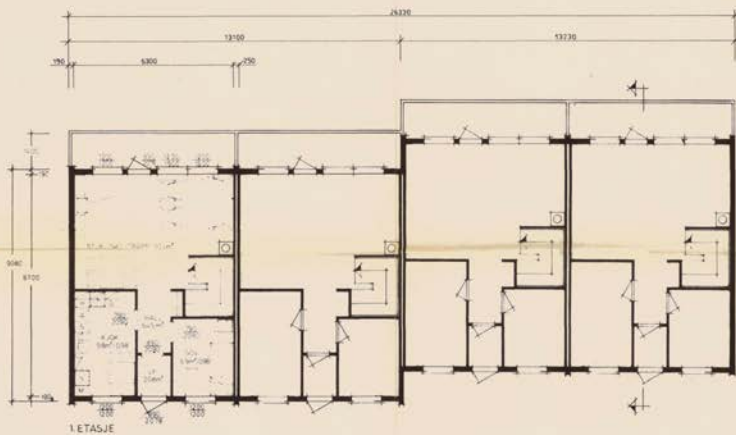
BYGGM. ACQUADAL NR. 35/161
 F. 111
 SAK NR. 667 774
 I MÅN. 13.8.88 8/10 89

NÄV. TERR. -----
 END. TERR. -----

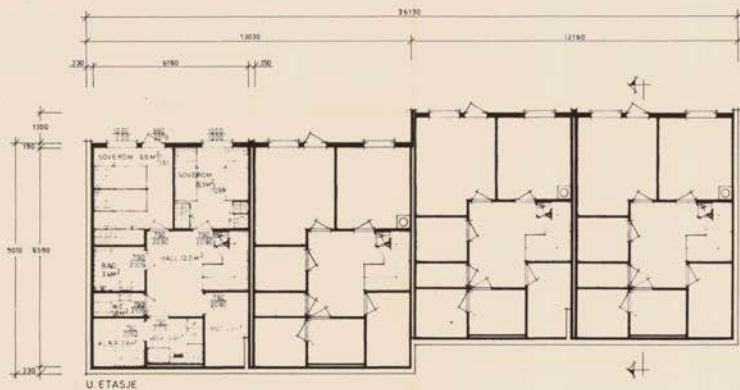
GRUPPE NR. 37		REV.	MAJ	TEKNIKERNA GÖTTSCHEW	BYGGM.	DATE
BLOCK		BYGGM. NR. MOSS-BBL				
FASADER		BYGGM. NR. AVANGÅSEN				
TEGNA	GP	BYGGM. NR.	BYGGM. NR.	BYGGM. NR.	BYGGM. NR.	BYGGM. NR.
BYGGM. NR.	1:100	BYGGM. NR.		BYGGM. NR.		A 2
BYGGM. NR.	30.04.81	BYGGM. NR.				

Tegningen må tecknas helt eller delvis kopieras eller återtryckas med tillstånd av arkitekten eller D. Block Watne & s. Alla mått i meter.

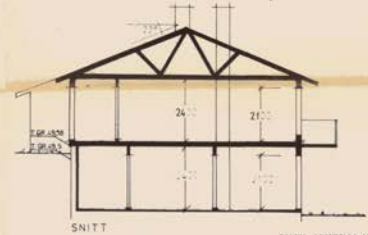




1. ETASJE



U. ETASJE




SNITT

DYGN. JOURNAL NR. 35/81

18. JUN 1981
 SAK NR. 467 774
 INDR. 15.8.81 8/10 81

UTREGNING AV LEIEAREALET.

1. ETASJE - 63 x 87 : 54,8 M²
 U. ETASJE - 63 x 87 : 54,8 M²
 -BAD, WC, KLÆR, VASK, MAL, TRAPP : 23,8 M²
 = 88,6 M²

GRUPPE NR. 37		PROJEKTANT	BYGGER
BLOCK 67 R		MOSS BBL	
PLAN SNITT		AVANGÅSEN	
Block Watne 		TEGN	TEGNET
D. Block Watne as Block Watne Byggeselskap Block Watne Hus AS		LOSBAR	TEGNET NR.
		MAK	A 2
		STAV	PROJEKT NR.
		DATE	10.04.81

Tegningen må forklares fullt eller delvis kopieret eller benyttes ved utleie av et hus uten tillatelse fra G. Block Watne AS, hvis det er tilfelle.



Ordensregler for ÅVANGEN borettslag tilknyttet Vansjø Boligbyggelag. Ajourført 18/9-24

<p>Alminnelige bestemmelser.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 må bare finne sted på opparbeidede fotballbaner i nærmiljøet. 4. Om natten – regnet fra kl. 2300 til kl. 0600 – skal det være mest mulig ro i leilighetene og ved husene. Radio og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet. 5. Andelseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av leilighet er fastslått i lagets vedtekter. Bygningmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon, spesielt vinduer, må ikke foretas. Før byggestart skal beboer kontakte styret for å få nødvendig informasjon søknaden skal inneha vedrørende retningslinjer for vinduer, skillevegger, plattinger, frittstående balkong, terrasser, frittstående boder, markiser, parabol, varmpumper og tak over inngangsparti. Søker må følge retningslinjene og få godkjent sluttbefaring av vaktmester når andelseier har ferdigstilt endringen etter søknad. Sluttbefaringen arkiveres av styret. Den enkelte andelseier står ansvarlig for enhver skade som han eller hans 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. <p>Vask, tørking og lufting.</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Andelseierne plikter å sørge for at området rundt huset og gjerder og hekker rundt huset er ryddig og ordentlig. 	<p>Husdyrhold</p> <ol style="list-style-type: none"> 7. Det er forbudt å holde hund/katt uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Innflytting med hund/katt må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. Eventuell tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medfører ulempe for laget. Hunder skal holdes i bånd inne på borettslagets eiendom. <p>Bruk av motorkjøretøy innen området.</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. Bruk av alle typer motorkjøretøy innen boligområdet er generelt forbudt. Unntakelse gjelder kun for syktransport, utrykningsbiler, flyttebiler og varetransport. All parkering utenom de opparbeidede biloppstillingsplasser, og ikke lenger enn 15 min. ved av- og påstigning, er forbudt. 9. All kjøring innen boligområdet skal foregå med varsomhet og hensynsfullhet. 10. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger må følges. 11. Andelseierne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels – og parkeringsbestemmelsene. <p>Retningslinjer for reparasjon av motorisert kjøretøy på fellesområdet i Åvangen B/L.</p> <ol style="list-style-type: none"> 12. Ved reparasjon av motorisert kjøretøy på fellesområdet skal det tas følgende hensyn: <ol style="list-style-type: none"> a. Støy b. Miljø sikkerhet. c. Sikkerhet, biler som er jekket opp sikres, og senkes ved avslutning. d. Skade på andre biler. e. Sikkerhet for omkringliggende gjenstander. <p>Det er ikke lov til å utføre følgende på fellesområdet i Åvangen B/L:</p> <ol style="list-style-type: none"> f. Ikke ting som går utover HMS (brann og skader). g. Sveising. h. Sliping, maskinelt slipeutstyr. i. Lakking (grunning). j. Skjærebrenner. k. Motorskift/girkasse. <p>All reparasjon skal foregå innenfor de tider, som er fastsatt i borettslaget sine ordensregler/vedtekter, samt norsk lov. (total stillhet fra 23.00-06.00, rolig fra 21.00-23.00) Styret anmoder beboere om å reise til vaskehaller for å vaske bil, som har de rette renseanlegg i fht. miljøhensyn.</p>
--	--

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.
15. Oppsetting av Parabolantennor eller andre privat radio – og TV- antenner er ikke tillatt uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret.

Øvrige bestemmelser.

16. 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.
17. Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen.
18. Trampoliner og badebasseng som andelseier skaffer seg, **må** ha nødvendig sikkerhetsutstyr. Laget fraskriver seg alt ansvar for eventuelle ulykker. Dette er et ansvar den enkelte andelseier har.

Vedtekter Åvangen borettslag

Org nr 948 383 624 tilknyttet Vansjø boligbyggelag



Vedtatt på generalforsamling den 28/4-2004 og endring av 26.04.2005,

Endringer 29.04.2013 med virkning fra 30.05.2013. Revidert 19.05.2014. Revidert 18.09.2014.
Revidert 02.05.2018, Revidert 14.05.2019. Revidert 18.09.2024

1. Innledende bestemmelser 1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1. Borettslaget ligger i Moss kommune og har forretningskontor i Moss kommune.
2. Borettslaget er tilknyttet Vansjø boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 100,-.
2. Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter, ordensregler og veiledere for bruk av bolig (Ny veileder lages av OPAK).

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 4.2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til

borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

6. Andelseiers plikter ved tiltak på fellesareal, eller tiltak som har betydning for borettslagets fellesareal/-anlegg:

Styret skal kontaktes med forespørsel om søknadsskjema og retningslinjer ved tiltak på fellesareal eller tiltak som har betydning for borettslagets fellesareal og/eller fellesanlegg.

Dette gjelder blant annet:

- a) Plattinger
- b) Levegger
- c) Boder på endevegg eller frittstående boder/lekehus
- d) Innsetting av vindu eller ytterdør/balkongdør
- e) Parabol
- f) Varmepumper
- g) Tak over inngangsparti og tak over verandadør.
- h) Gjerder
- i) Frittstående balkonger
- j) Dyrehold
- k) Handikap – parkering
- l) Tilbygg og andre ombygginger
- m) El-bil lading
- n) Trampoliner

Ved tiltak på borettslagets fellesareal eller tiltak som har betydning for borettslagets fellesareal og/eller fellesanlegg, skal det fremlegges dokumentasjon på forskriftsmessig utførelse. Ny andelseier vil være ansvarlig for tidligere andelseieres, eller brukeres tiltak som ikke er søkt til og godkjent av styret.

7. Omdisponering av garasjer. Garasjer skal kun benyttes til parkering av biler, motorsykler, ATV etc. Det er ikke lov til å bygge om garasjen til annet formål enn parkering. Enstemmig vedtak at el-billading ikke kan gjøres i garasjer før borettslagets el-anlegg er oppdatert.

NB: Katodisk anlegg er montert i nordre garasjeanlegg ved renovering 2017/2018. Ingen må bore eller feste noe i vegger, gulver, søyler eller tak, uten skriftlig tillatelse fra styret. Gjøres dette uten tillatelse kan det medføre erstatningsansvar for andelseier/beboer.

8. Parkering indre områder

- a) Borettslaget setter opp parkering forbudt skilt med tilleggstekst «av- og pålessing inntil 15 minutter tillatt».
- b) Parkering forbudsskilt skal sikre trygg ferdsel og framkommelighet, spesielt med tanke på utrykningskjøretøy, snørydding og annet arbeide.

- c) Parkeringsbestemmelser håndheves etter styrets til enhver tids valgte samarbeidspartner av parkeringsselskap. Overtredelser medfører gebyr, og potensielt borttauing for eiers regning.
- d) Styret kan gi tillatelse utover gjeldende parkeringsbestemmelser i særskilte tilfeller der beboere for eksempel skal flytte, håndverkere eller andre åpenbare kortvarige behov.
- e) Parkering er ikke tillatt i henhold til følgende kart med markeringer merket i rødt: se vedlegg nr.1 (vedlagt bakerst i vedtektsettet)

9. Egenandel ved forsikringskader. I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvar for å utbedre (andelseierens vedlikeholdsansvar), dekker andelseier selv egenandelen. (forsikringens egenandel)

4-2 Bruksoverlating

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

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

3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som glassruter, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, kjøkkenvifte til ventilasjonsanlegg av type Villavent, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
3. Andelseier er selv ansvarlig for beising av egen bolig. Styret beslutter med hvilke intervaller beisingen skal gjennomføres. Styret sørger for beis og nødvendig materiale. Dersom beising ikke er foretatt innen gjeldende sesong, vil arbeidet bli satt bort for andelseiers regning.
4. Vedlikehold av tilbygg, frittstående boder, terrasser, levegger og øvrige tiltak, og fasadeendringer som ikke er utført i borettslagets regi, og eventuelle skader forårsaket av dette, er til enhver tid gjeldende andelseiers ansvar. Andelseier må også bekoste nødvendig demontering/remontering av slike tilbygg eller – fasadeendringer, når borettslaget må utøve nødvendig vedlikehold eller rehabilitering.
5. Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
6. Lagring av eiendeler på loft gjøres på andelseiers eget ansvar og risiko. Lagres eiendeler på loft skal dette gjøres i tråd med borettslagets retningslinjer.
7. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
8. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
9. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
10. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
2. Felles rør, ledninger, ute-kraner, hoved kraner, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, ventilasjonsmotor til ventilasjonsanlegget montert på loftet, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal

gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 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.

8-2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - c. salg eller kjøp av fast eiendom,
 - d. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - f. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og

om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- a. Godkjenning av årsberetning fra styret
- b. Godkjenning av årsregnskap
- c. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- d. Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- e. Eventuelt valg av revisor
- f. Fastsetting av godtgjørelse til styret
- g. Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

3. Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

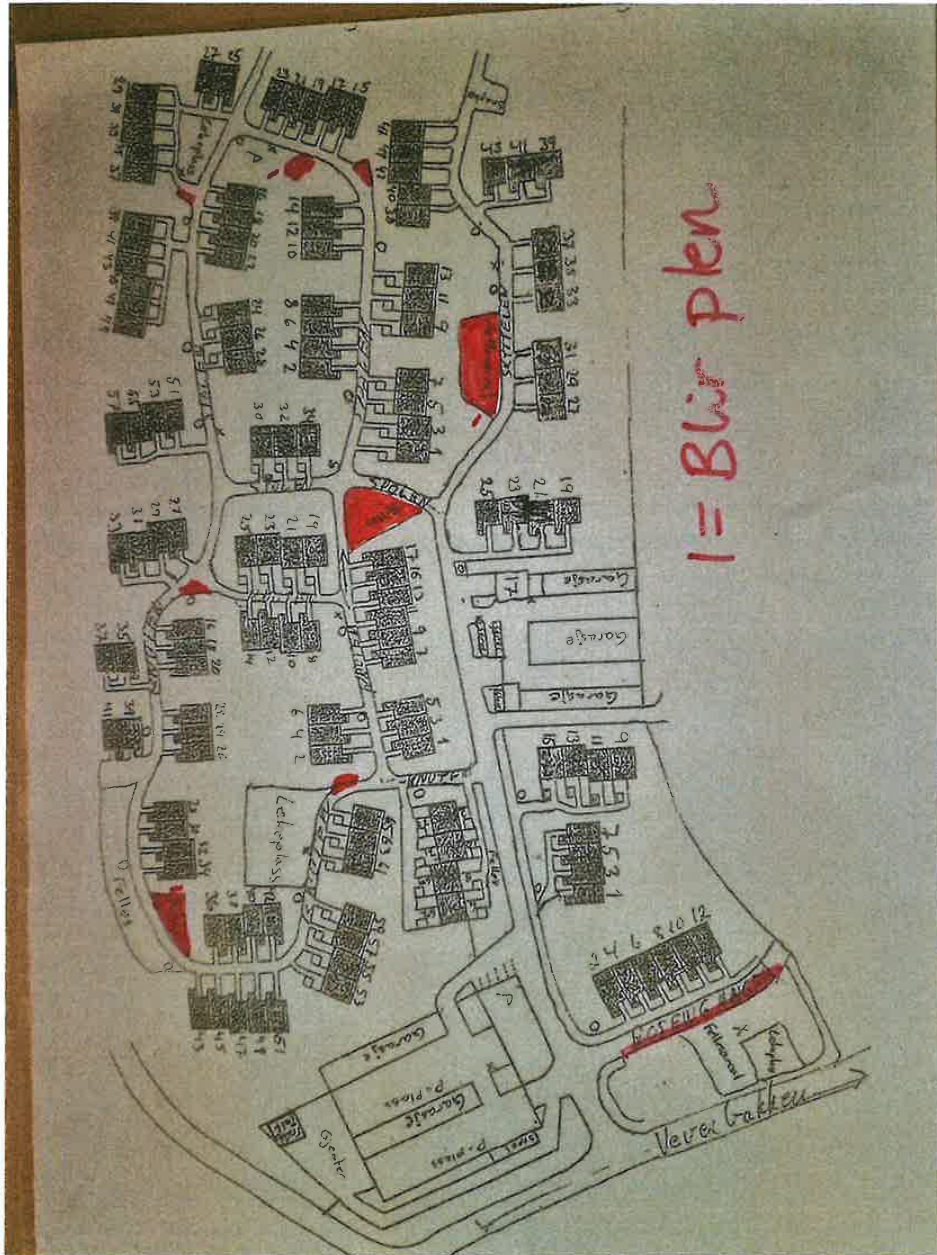
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

VEDLEGG NR. 1

Til vedtekter Avangen btl.





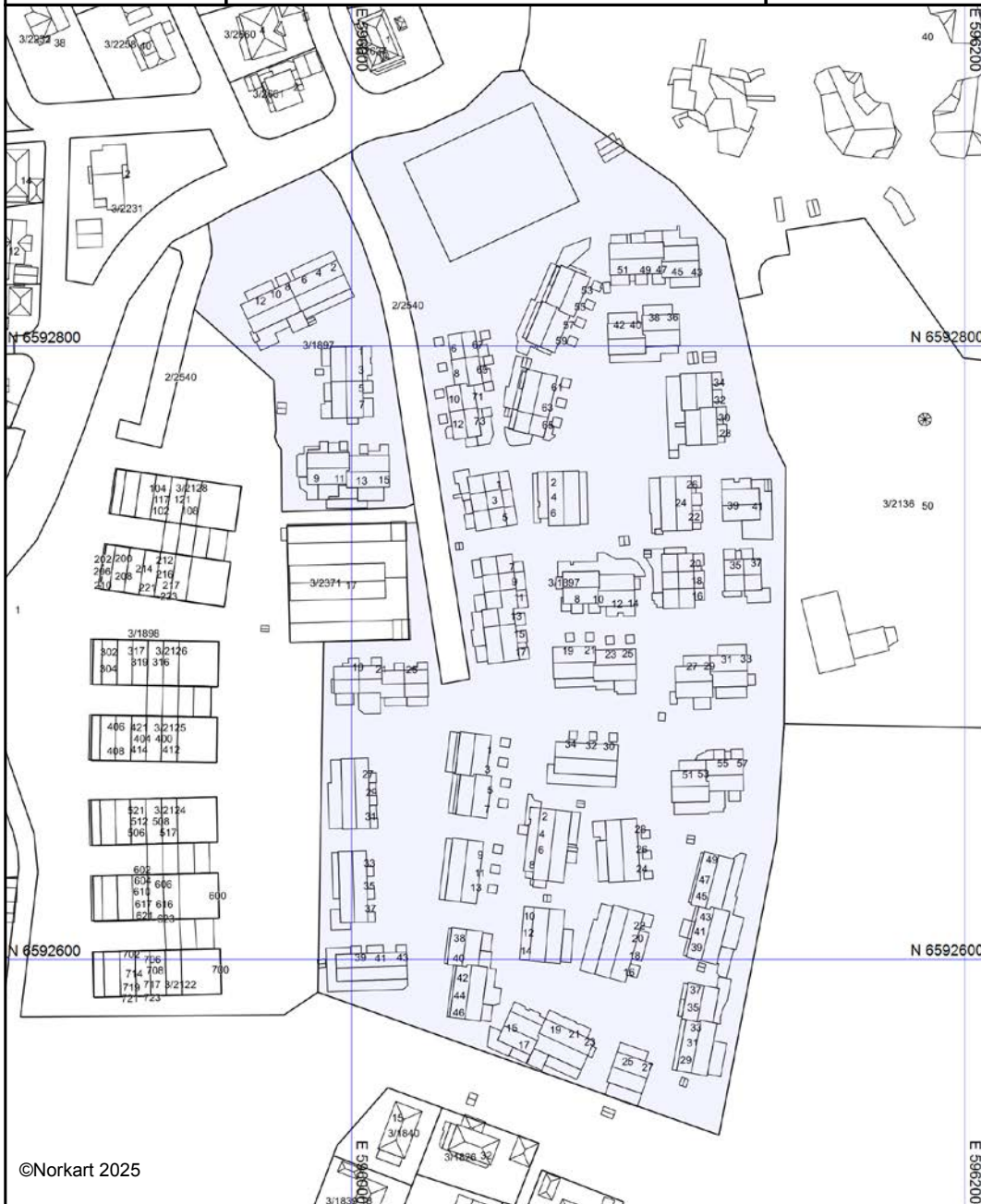
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3/1897
Adresse: Knuten 53
Dato: 21.01.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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



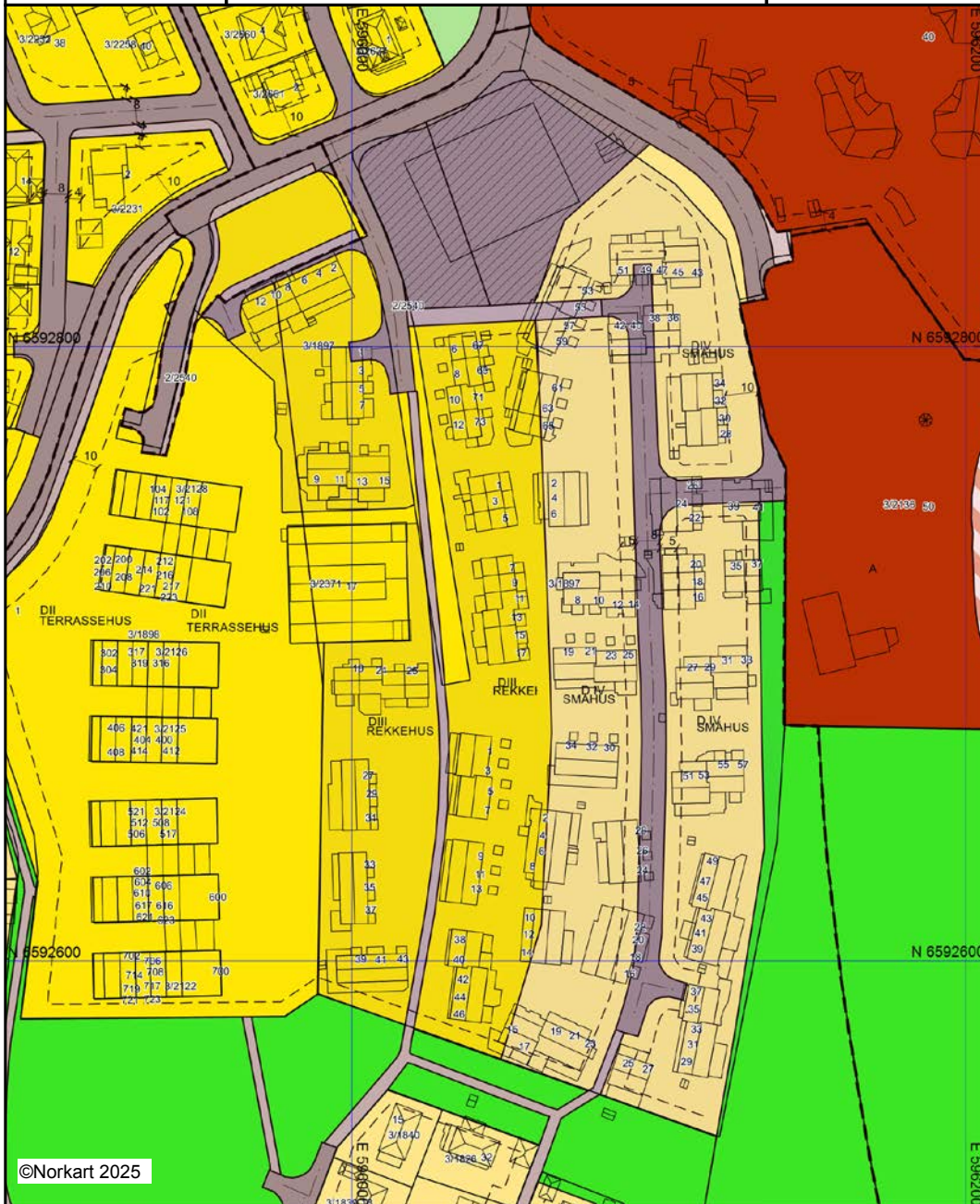
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/1897
Adresse: Knuten 53
Dato: 21.01.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32









©Norkart 2025

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

Tegnforklaring


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål
-  Almennyttig undervisning (skole, universitet)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Park

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 20C)

-  Annet kombinertformål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20C

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Abc
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nabolagsprofil

Knuten 53 - Nabolaget Åvangen - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Veverbakken Linje 22	3 min 0.2 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	5 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 29 min

Skoler

Steinerskolen i Moss (1-10 kl.) 152 elever, 10 klasser	9 min 0.7 km
Åvangen skole (1-7 kl.) 180 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Nøkkeland skole (1-10 kl.) 438 elever, 26 klasser	13 min 0.9 km
Steinerskolen i Moss - vgs	9 min
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 5.3 km

Ladepunkt for el-bil

Nøkkeland Skole Moss	11 min
----------------------	--------

«Godt miljø, kort vei til skole, barnehage. Mange barn, godt felleskap.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

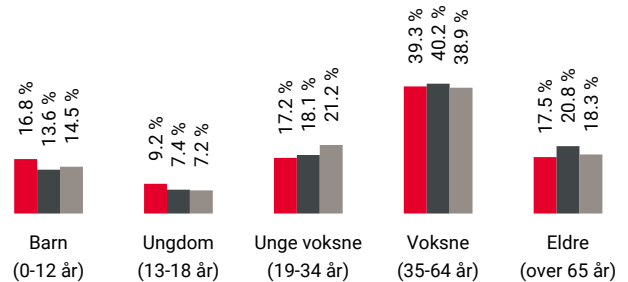
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åvangen	835	328
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinerbarnehagen i Moss (1-5 år) 38 barn	8 min 0.6 km
Luenbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.7 km
Skredderåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kambo Super	10 min
Coop Extra Kambo Forum Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

	Åvangen ballbane Ballspill, sandvolleyball	8 min	0.6 km
	Åvangen skole Aktivitetshall, ballspill	10 min	0.7 km
	EVO Moss	8 min	
	Ditt Treningssenter	9 min	

Boligmasse



■ 30% blokk
■ 70% annet

«Flott og barnevennlig område. Nærhet til 3 barne- og ungdomsskoler, inkludert Steinerskolen. Flotte barnehager i nærområdet, både kommunale og private. Samhold og flerkulturelt miljø!!»

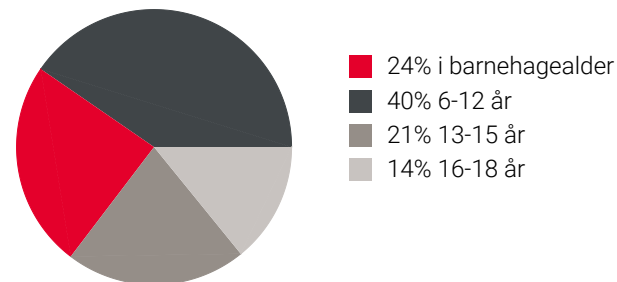
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Kambo Senter	8 min
	Vitusapotek Kambo	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

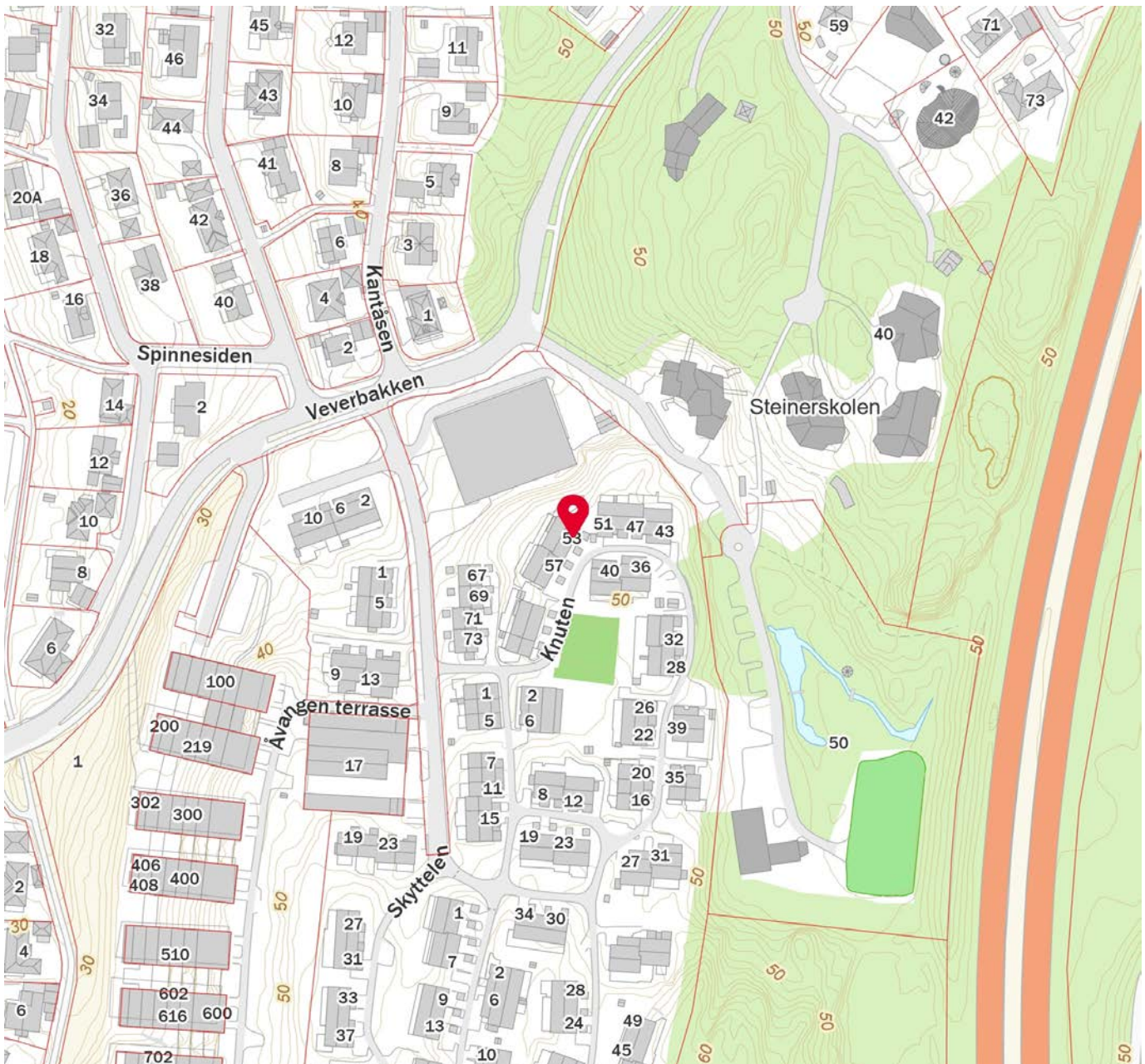
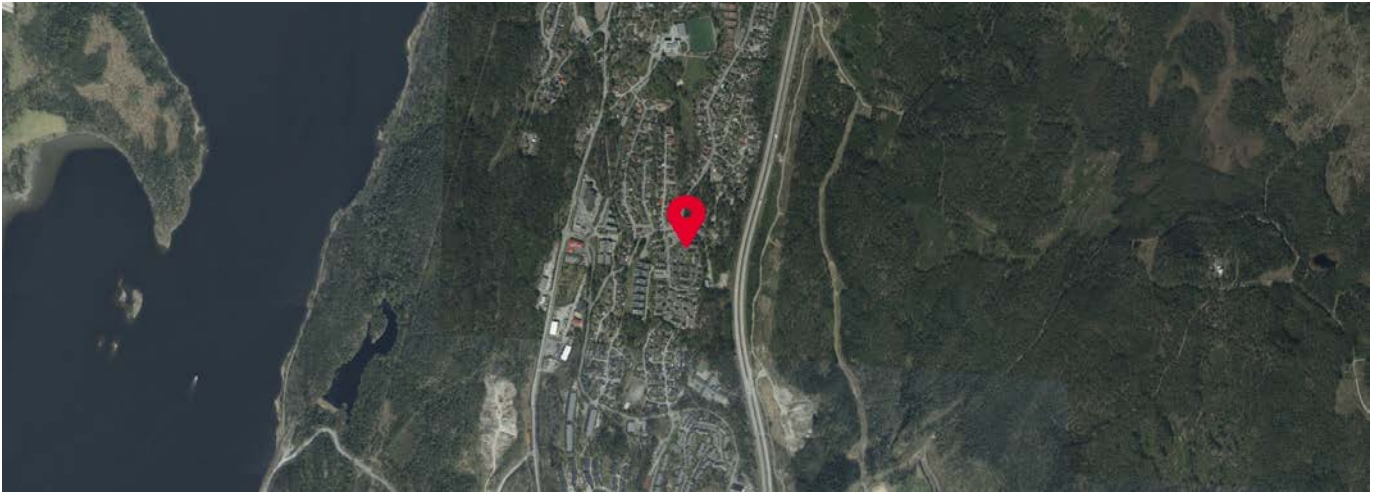


0% 45%

■ Åvangen
■ Moss
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	2%	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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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: Knuten 53
1536 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