

PROAKTIV

3 roms andel i
sentrum

VÆRLEGATA 11 ANDEL 3



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



MOSS SENTRUM

Meget sentralt beliggende andelsleilighet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Værlegata 11 andel 3, 1531 MOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 2, bnr. 2291, andelsnr. 3, org.nummer 935859433 i Værlegata 11 Borettslag

Prisantydning: 2.100.000,-

Omkostninger: 1.090,-

Totalpris: 2.101.090,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1900

Rom/soverom: 3/2

BRA: 79 m²

BRA-i: 67 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomt: 433 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.672,-

Felleskostnader inkl.: Forretningsfører, forsikringskostnader, kommunale avgifter, vedlikehold

Energimerke: Energiklasse:
[!***Energimerke farge**!*] G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
37	107		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Fra visning der vi forsøker å få en god dialog med alle, til oppfølging og budrunde i etterkant. Vi tar visningene selv, for å få den tette kundekontakten. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Eiendomsmegler MNEF: **Hans Erik Engebretsen**



Hans Erik Engebretsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 46 44 84 43
E-post: hans@proaktiv.no
AVDELING: Proaktiv Moss
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

For meg er det meget viktig med god kundeoppfølging, både av selgere og interessenter. Megling er ikke en 9-16 jobb, så vi må forventes å svare kunder utover dette.



Eiendomsmegler MNEF **Hans Erik Engebretsen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Sarpsborg & Moss

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg og i Moss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg og Moss har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg og Moss vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom. Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat, og de gleder seg til å ta deg imot.



MOSS SENTRUM

Kommune: Moss / Område: Sentrum

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Meget sentralt beliggende, i en blindgate midt i sentrum. kun 3 minutter gange til Moss Stasjon og gågata.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde, hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

Fra E6: Ta av ved Mosseporten og ta første til høyre inn i tunellen. Følg innfartsveien inn og ta høyre i rundkjøringen. Kjør rett frem gjennom lyskrysset, og følg til neste rundkjøring. Ta her 3 utkjøring, inn i Fjordveien. Etter 100 meter, ta Jernbanegata ned til høyre. Ta så første vei til høyre inn i



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Moss Rådhus Linje 20, 205, 206, 207	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	3 min 🚶 0.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 14 min 🚆

DAGLIGVARE

Rema 1000 Amfisenteret	7 min 🚶
Rema 1000 Kanalen	8 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 AMFI Moss	8 min 🚶
🏪 Apotek 1 Moss Sentrum	7 min 🚶

SPORT

🏊 Kirkeparken videregående Aktivitetshall	5 min 🚶 0.4 km
🏊 Sandløkka sportsbane Ballspill	10 min 🚶 0.8 km
🏊 Ditt Treningssenter	6 min 🚶
🏊 MUDO Moss	7 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Skoggata 52 Moss	3 min 🚶
🚗 Kirkegata 14 Moss Kommune	3 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Værlegata.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningskilt under annonserte visninger.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Barnehage/Skole/Fritid

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

Offentlig Kommunikasjon

3 minutter gange til Moss Stasjon. Her er også bussholdeplass. Også kun 3-4 minutter gange til busstasjon i Th. Petersensgate (ved Amfisenteret).

Skolekrets

Bytårnet



SKOLER

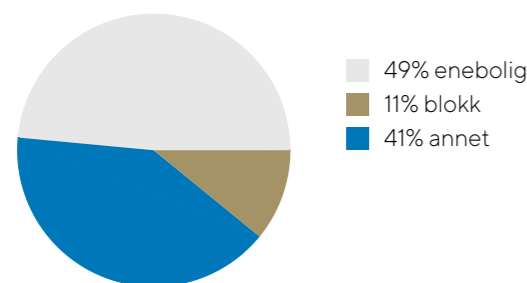
Bytårnet skole (1-10 kl.) 439 elever, 34 klasser	10 min 0.8 km
Children's International School Moss (1-10... 268 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Torderød skole (1-10 kl.) 90 elever, 7 klasser	18 min 1.4 km
Melløs skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	8 min 2.9 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	6 min 0.4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	14 min 1.1 km

BARNEHAGER

Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km
Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	9 min 0.8 km
Skarmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	11 min 0.8 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL VÆRLEGATA 11

Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomtestørrelse

433 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier og diverse beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Oppført i mur.

Bygningssakskyndig

Matthew Steinar Aakerøy (befaringsdato: Onsdag, 31. desember 2025)



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Rom: kjøkken, bad, entre, stue/soverom.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 12 kvm

Total BRA: 12 kvm

2. etasje

BRA-i: 67 kvm

Total BRA: 67 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 10 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Våtrom/membran/tettesjikt og slukstilslutning.

Våtrom/ kontroll i tilliggende konstruksjoner.

Boligen har fått følgende TG2:

Kjøkken / Overflater - vegger, himling og gulv.

Kjøkken / innredning,

Vann- og avløpssystem

Våtrom / overflater - vegger og himling.

Våtrom / overflater - gulv.

Våtrom / ventilasjon

Våtrom / sanitærutstyr/armaturer og innredning

Vinduer og ytterdører

Ventilasjon / generell ventilasjon i boligen

Varmtvannsbereider

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

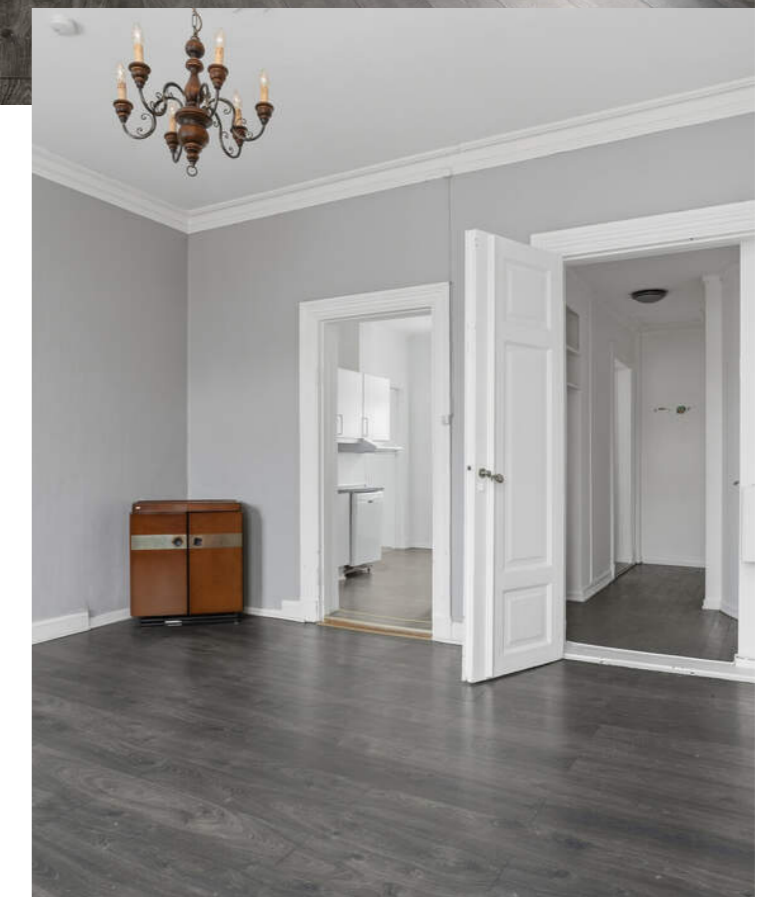
Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket





STUE

Pen stue med stukkatur



STUE



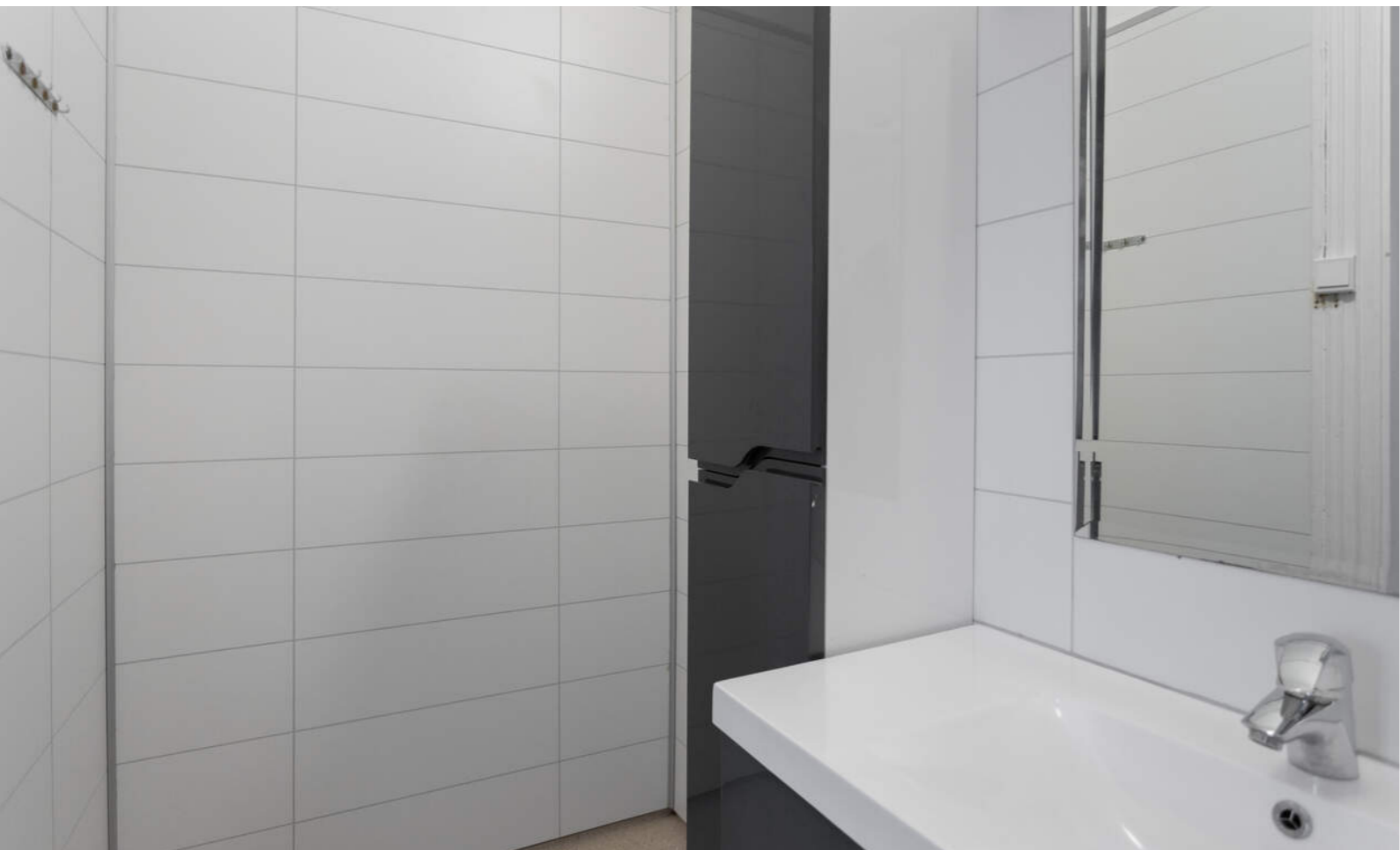
eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

Borettslaget har besluttet å låne opp for å få pusset opp fasaden, slik at den blir pen. Dette vil gi en fellesgjeld per andel på ca 60.000,-, og kr 500,- i økte felleskostnader. Dette vil gi en stor økning i verdien.



KJØKKEN



VÆRLEGATA



SOVEROM

2 soverom



MOSS SENDRUM

Sjøbadet nederst til venstre



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Plantegning 2 etasje.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Om borettslaget

Borettslaget består av 5 andeler.

Felleskostnader pr. mnd

2.672,-

Felleskostnader inkluderer

Forretningsfører, forsikringskostnader, kommunale avgifter, vedlikehold.

Borettslaget har besluttet å rehabiliter fasaden. Dette er estimert til å gi en økning i felleskostnader på kr 500,-.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Se budsjett for borettslaget vedlagt i prospektet.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

For øvrig har borettslaget legalpant, begrenset til 2G (ca 260.000,-) for udekkede felleskostnader. Eiendommen

Info eiendomsskatt

Inkludert i felleskostnader.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.



OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det foreligger en heftelse angående begrensning i råderett. Denne er under sletting og vil være borte etter et kjøp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger iht reguleringsplan med plan-ID155, Værløgata mellom Kransen og Nyquistsgt i et område med formål bolig.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være

oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt)

2 101 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45.000,-). I tillegg betales e-signering kr 1.000,-, markedspakke kr 17.500,-, oppgjør 5.950,-, deltakelse overtakelse kr 1.000,-, tilrettelegging kr 15.900,- visninger per stk kr 2.500,-, 2 stk inkludert. Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 88 650,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. (Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. **Personopplysningsloven** Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgiver og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Søderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Kjerneinformasjon

av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke fellesgjeld i borettslaget. Borettslaget må selv bestemme om det skal belånes for f.eks. utvendig vedlikehold.

Legalpant

Det er legalpant i hver andel til fordel for borettslaget. Denne er for tiden 2G, dvs. ca. kr 260.000,-.

Grunnboksdato

Onsdag, 8. april 2026

Boplikt

Det er ikke boplikt i Moss kommune

Diverse

Den øvre delen av Værlegata ble opparbeidet og bebygget i senempireperioden. Alle gårdene her har fine og karakteristiske bakgårder. De fleste gårdene i Værlegatens øvre del er bygget i 1830-1850 årene. Selve gaten ble opparbeidet i 1836.

Den øvre delen av Værlegata er regulert til spesialområde for bevaring.

Eiendommen Værlegata 11 består av to bygninger som begge er sefrak registrert, og bygget i 1878.

Bevaringsverdig på bakgrunn av alder, autensitet, representativitet og historisk betydning.

Verneklasse/SEFRAK

Sefrak. Vernet etter PBL

Styregodkjennelse

Nei

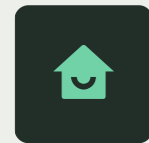
Dato salgsoppgave
13.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Leilighet

3103 Moss
2/2291

pretakst



Befaringsdato
31.12.2025

Rapportdato
03.01.2026

Markedsverdi
Ikke definert

TG0
0

TG1
2

TG2
10

TG3
2

TGIU
1



Matthew Aakerøy

Byggmester, Byggingeniør, Ser-
tifisert takstmann.

Pro-Tax AS
matthew@pro-tax.no
+4793038046

Oppsummert BRA:
67 m² / 12 m²

Hjemmelshaver:
Storgata Boligeiendom AS



3103 Moss
2/2291

pretakst

Innholdsfortegnelse

Om rapporten:

Ansvarlige for rapporten	3
Informasjon og sammendrag om boligen	4

Boligens oppsummerte tilstand:

Oppsummert tilstand utvendig	5
Oppsummert tilstand innvendig	6

Oppsummering av tilstandsgrader og anbefalte tiltak:

Oppsummering av tilstandsgrader og forventede kostnader	7
Anbefalte tiltak ved tilstandsgrad 2 og 3	9

Sikkerhet:

Lovmessige forhold	22
Branntekniske forhold	24
Elektrisk anlegg	25

Komplett tilstandsrapport

Sjekkpunkter - Innvendig	28
Boligens arealer	30

Nyttig Informasjon:

Overveielser ved kjøp av bolig	32
Informasjon og retningslinjer for tilstandsrapporten	34
Om Pretakst	36

Ansvarlige for rapporten

Pretakst leverer avanserte teknologiløsninger for tilstandsrapportering i eiendomsbransjen, som kombinerer teknologi og fagkunnskap for nøyaktige og pålitelige vurderinger. Vår programvare gir bygningsakkyndige støtte ved å automatisere dataanalyse og sikre at gjeldende byggeregler følges.

Den endelige vurderingen og fullføringen av rapporten utføres av sertifiserte bygningsakkyndige, som kvalitetssikrer hele prosessen. Pretakst er dedikert til innovasjon og kvalitet, og vi oppdaterer kontinuerlig våre løsninger for å fremme en trygg og effektiv bolighandel i tråd med [forskrift for tryggere bolighandel](#).

© Pretakst 2026

Denne rapporten, inkludert dens innhold og struktur, er beskyttet av opphavsrettslige lover og er forbeholdt eksklusiv bruk av autoriserte takstmenn og andre sertifiserte fagpersoner knyttet til Pretakst AS. Enhver gjengivelse, kopiering, eller distribusjon uten skriftlig tillatelse er strengt forbudt og kan medføre sivilrettslige og strafferettslige konsekvenser. Kun kunder av Pretakst eller samarbeidende sertifiserte partnere har rett til å bruke rapportens informasjon i samsvar med avtalte vilkår.

Brudd på disse vilkårene kan føre til ansvar for erstatning og sanksjoner i henhold til gjeldende lovgivning.

Pro-Tax AS

Tilstede ved inspeksjon:



Matthew Aakerøy

Byggmester, Byggingeniør, Ser-
tifisert takstmann.
Pro-Tax AS
matthew@pro-tax.no
+4793038046



Matthew S. Aakerøy

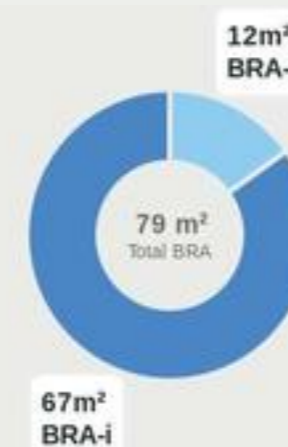
Informasjon og sammendrag om boligen



Nøkkelinformasjon

Eiendomstype	Byggeår	BRA-i / BRA-e:
Leilighet	1900	67 m ² / 12 m ²
Tomteareal	Antall soverom	Rapport utløper
433 m ²	2 stk	03.01.2027
Andelsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer
3		

BRA-i og BRA-e



Romfordeling



Boligens oppsummerte tilstand utvendig



Taktekking

Ingen informasjon tilgjengelig.



Kledning

Ingen informasjon tilgjengelig.



Vinduer/dører

Entrédør i malt tre med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Manglende sluttstykke medfører at døren sitter løst i karm, med redusert funksjon og brannsikkerhet. Flerrams vinduer av tre med tolags isolerglass, fra ca. 2002. Det er registrert normal bruksslitasje, særlig utvendig, og flere rammer tar i karm. Ingen punkterte glass er registrert, men vinduene er generelt tunge å betjene.



Grunnmur og drenering

Ingen informasjon tilgjengelig.

Boligens oppsummerte tilstand innvendig



Våtrom

Våtrommet er opplyst å være fra ca. år 2000 og har våtromsplater på vegger, malt strie over deler av platene, samt gulvbelegg som fungerer som membran. Det er registrert flere forhold som indikerer redusert funksjon og sikkerhet i tettesjiktet, herunder åpninger og hull i våtromsplater, delvis eller mangelfullt tette rørgjennomføringer, samt sårskader og skjøt i gulvbelegget med ufagmessig tetting. Fallforholdene på gulv er uklare, da sluk er plassert under dusjkabinett. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent våtromssystem for vegger med våtromsplater og malt strie. Det er i tillegg påvist muggsopp på baksiden av veggplate i tilstøtende konstruksjon. Samlet sett vurderes våtrommet å ha vesentlige avvik, og oppgradering til dagens standard må påregnes.



Kjøkken

Kjøkkenet har laminatgulv med normal bruksslitasje og registrert knirk. Vegger har malte overflater og plate med fliseimitasjon over deler av benkeplaten. Det er registrert riss i veggflater samt sprekker i himlingsplater. Kjøkkeninnredningen har normal slitasje, med lokale flassinger og skjolder. Det er observert fukt skjold på bakplate under vask, men det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved oppvaskmaskin eller ved tidligere plassering av kjøleskap.

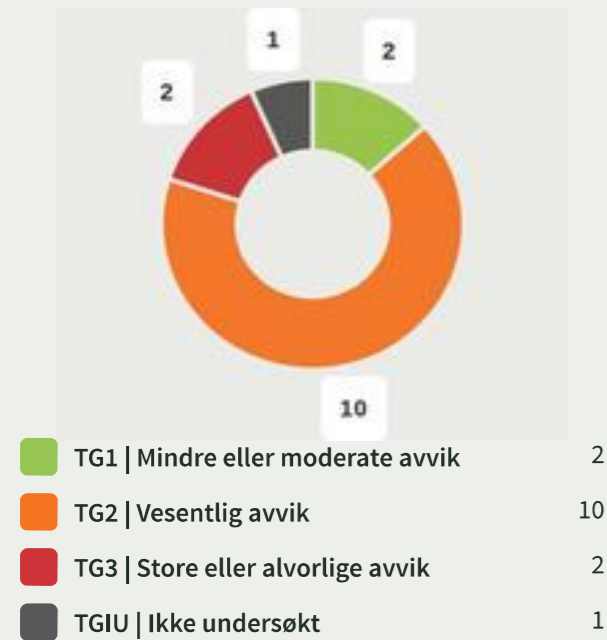


Vaskerom

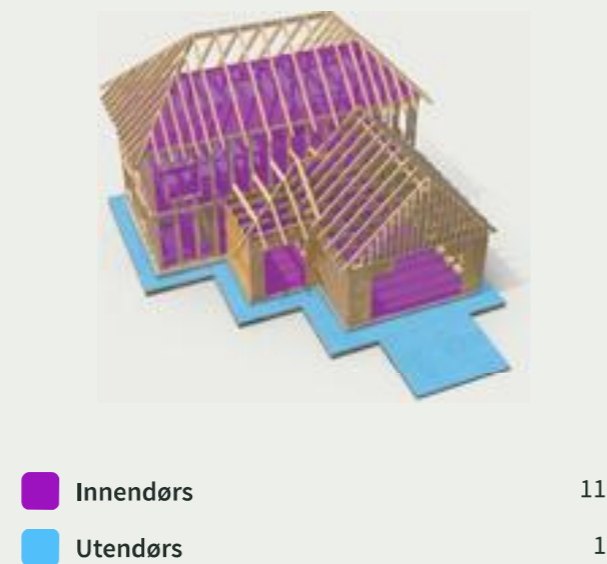
Ingen informasjon tilgjengelig.

Oppsummering av tilstandsgrader og forventede kostnader

Fordeling av tilstandsgrader



Fordeling av TG2/3 etter plassering



Estimerte utbedringskostnader ved tilstandsgrad 3

Kostnad	Antall	Total
Ingen kostnader	0	0
Under kr 10 000	0	0
kr 10 000 - 50 000	0	0
kr 50 000 - 100 000	0	0
kr 100 000 - 300 000	0	0
Over kr 300 000	1	kr 300000 - 400000

Estimerte kostnader

kr 300000 - 400000

Forståelse av tilstandsgradene

Tilstandsgradene i rapporten reflekterer boligens fysiske tilstand basert på inngående undersøkelser og vurderinger av kvalifiserte bygningsakkynndige som gir en tilstandsgrad. Disse gradene varierer fra TG0, hvor ingen anmerkninger er funnet, til TG3, som indikerer alvorlige funksjonelle eller strukturelle mangler som krever omgående handling for å sikre eiendommens sikkerhet og funksjonalitet.

I rapporten estimeres kostnadene for utbedringer ved TG3, og i noen tilfeller også for TG2. Dette er ment som et estimat og en veiledning basert på dagens tilstand og foreslåtte tiltak, og må ikke ses på som et konkret pristilbud. Detaljer om hver grad følger:

- TG0 | Ingen avvik**
 Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.
- TG1 | Mindre eller moderate avvik**
 Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
- TG2 | Vesentlig avvik**
 Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.
- TG3 | Store eller alvorlige avvik**
 Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.
- TGIU | Ikke undersøkt**
 Tilstandsgrad ikke undersøkt gis hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

Bygningdeler med tilstandsgrad 2 og 3

Bygningsakkyndig sjekker blant annet:

Tilstandsvurderingen omfatter en grundig sjekk av boligens ulike bygningdeler. For en detaljert oversikt over hva som vurderes for hvert kontrollpunkt, se her:

[Pretakst.no/sjekkpunkter](https://pretakst.no/sjekkpunkter)

TG2 Kjøkken | Overflater – vegger, himling og gulv



Beskrivelse og avvik

Kjøkkengulvet har laminat med normal bruksslitasje. Det er registrert knirk i gulvet. Veggene har malte overflater samt plate med fliseimitasjon bak deler av benkeplaten, begge med normal bruksslitasje. Det er registrert riss i veggflater. Himlingen består av malte takplater, og det er observert sprekker i himlingsplatene. Det er utført fuktundersøkelse foran oppvaskmaskin og ved tidligere plassering av kjøleskap, uten registrering av forhøyede verdier.

Konsekvens og tiltak

Det bør vurderes vedlikehold eller utskifting av himlingsplater der det er registrert sprekker, for å begrense videre forringelse av overflaten. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette over tid føre til økt sprekkdannelse og estetisk forverring. Knirk skyldes normalt beveg-

TG2 Kjøkken | Innredning



Beskrivelse og avvik

Kjøkkeninnredning består av slette fronter og laminat benkeplate. Det er observert normal bruksslitasje med forekomst av flassing og skjolder på enkelte steder på nedre del av skapfronter og på benkeplate. Det er også registrert tegn til et fuktskjold på bakplaten av innredningen under vask.

Konsekvens og tiltak

Flassing og skjolder i registrert omfang på kjøkkeninnredningen har ingen betydning for funksjon og medfører ikke behov for tiltak av bygningstekniske årsaker. Vedlikehold eller oppgradering kan vurderes dersom det er ønskelig å heve estetisk standard. Fuktskjold under vask bør undersøkes nærmere for å avklare om dette skyldes en aktiv lekkasje. Dersom det påvises lekkasje, må denne utbedres for å hindre videre fukt-påvirkning, med risiko for redusert levetid for innred-

elser mellom gulvbordene, eller mellom gulv og underlag, for eksempel som følge av ujevnheter, svikt i skjøter eller friksjon mot faste konstruksjoner. Dersom knirk ønskes utbedret, kan det vurderes å ta opp deler av gulvet for nærmere kontroll og utbedring av forhold som etter kontroll vurderes å være årsaken.

ningen og mulige fuktskader i bygningskonstruksjonen.

TG2 Vann- og avløpssystem

Beskrivelse og avvik

Leiligheten har vannfordeling med kobberør. På toalettrom er det synlige malte kobberør, og det er isolerte kobberør under kjøkkenvask. Vannrør til badrom er skjult i konstruksjonen frem til tappested. Avløp fra vask på toalettrom er utført med metall og koblet til en avgrening fra avløp av støpejern. Avløp under kjøkkenvask er ikke synlig fra kjøkkenet, men kan observeres gjennom en åpning i vegg bak dusjkabinettet. En avgrening på vannlåssystemet under kjøkkenvask fremstår tettet ved bruk av sammenklemt plastpose. Alderen på vann- og avløpssystemet er ikke kjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting eller rehabilitering. Hovedstoppekran er ikke lokalisert og ikke funksjonstestet. Avrenning og vanntrykk fra tappesteder er testet og vurdert som normalt.

Konsekvens og tiltak

Det anbefales å utbedre tettingen på avløpssystemet under kjøkkenvask, da bruk av plastpose ikke er en godkjent eller varig løsning. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til lekkasjer og potensielle fuktskader i konstruksjonen. Videre bør plasseringen av hovedstoppekran lokaliseres og funksjonstestes, da manglende tilgang kan være uheldig ved eventuelle lekkasjer eller behov for akutt stenging av vann.

I henhold til NS 3600 skal byggets alder legges til grunn ved vurdering av rørinstallasjoner når alder ikke er kjent. Bygget er oppført ca. år 1900. Basert på visuell befaring anses det lite sannsynlig at de registrerte kobberørene er opprinnelige fra oppføringstidspunktet,

men det foreligger ikke dokumentasjon på tidspunkt for utskifting eller senere oppgraderinger. Alderen på rørinstallasjonene kan derfor ikke fastslås, og sett opp mot erfaringsbasert forventet levetid for aktuelle rørtypen vurderes fremtidig funksjon som usikker, med økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt over tid. Oppgradering eller utskifting av rørnett må påregnes over tid.

TG2 Våtrom | Overflater - vegger og himling



Beskrivelse og avvik

Himlingen består av malte flater/plater. Det er observert riss i himlingen. Veggene består av våtromsplater opp til en viss høyde, med malt strie over dette. Våtrommet er opplyst å være fra 2000. Det er registrert normal bruksslitasje på både strie og våtromsplater. Det finnes hull i våtromsplater etter tidligere innfestinger over speil. I nedre del mot gulv bak dusjkabinettet er våtromsplater utført med åpen løsning rundt avløpsrør som føres inn fra kjøkken. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller muggsopp. Rommet har mekanisk avtrekk, med tilluft via luftespalte under dørblad.



Konsekvens og tiltak

Hull og åpninger i våtromsplater, spesielt i området bak dusjkabinettet, kan medføre redusert fuktsikring. I denne konstruksjonen fungerer våtromsplater som både overflatesjikt og tettesjikt. Vurdering av tettesjikt/membran er behandlet i eget punkt. De registrerte forholdene anbefales imidlertid utbedret, da løsning med våtromsplater innebærer at overflatesjikt og fuktsikring er én og samme bygningsdel. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette over tid føre til fuktpåvirkning og skader på bakenforliggende konstruksjoner, selv om det per i dag ikke er observert synlige tegn til skader fra baderomssiden.

TG2 Våtrom | Overflater - gulv



Beskrivelse og avvik

Gulvet på våtrommet er belagt med belegg. Våtrommet er opplyst å være fra 2000. Det er en synlig skjøt i belegget nær døren, som er forsøkt tettet med fugemasse. Belegget er tilpasset og skåret mot dørlister, og er ikke ført opp i bakkant. Det er også avsluttet mot dørterskel med fuger i overgangen. Belegget er stedvis løst og har lokale buler. Det er registrert punktvis sårskader i belegget. Fall i dusjsonen kunne ikke kontrolleres på grunn av dusjkabinettet. Øvrig gulv har varierende høyder, med uklar og ikke entydig fallretning mot sluk, dels også grunnet registrerte buler. Enkel funksjonsprøve med klinkekule indikerer at vann ikke nødvendigvis ledes mot sluk, men i større grad mot sentrale deler av gulvet. Terskelen er ca. 10–15 mm over sluknivå, men sluket er plassert under dusjkabinettet og slukets eksakte høyde er derfor vanskelig å måle.



Konsekvens og tiltak

Løsheter, buler, punktvis sårskader og uklar fallretning i gulvbelegget medfører redusert funksjon og bruksegenskaper. Funksjonsprøve indikerer at vann ikke ledes entydig mot sluk. Forholdene anbefales utbedret for å sikre bedre funksjon og bruk av gulvet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette over tid føre til økt slitasje og redusert levetid for gulvbelegget, samt økt vannbelastning på overflaten med risiko for følgeskader.

TG3 Våtrom | Membran, tettesjikt og sluktilslutning



Beskrivelse og avvik

Våtrommet er opplyst å være fra ca. år 2000. Gulvbelegget fungerer som membran og er ført ned under klemring i sluk. Sluket er plassert under dusjkabinettet, men kan nås for inspeksjon ved å fjerne sokkel.

Det er registrert punktvis sårskader i gulvbelegget samt skjøt ved dør, forsøkt tettet med fugemasse. Tetthet kan ikke fastslås, og utførelsen vurderes som ufagmessig. Mot dørlister er belegget tilpasset med fagede overganger, hvor det er registrert sprekker. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp vanntett sjikt ved terskel er anslått til ca. 10–15 mm.

På vegg er det våtromsplater som kan fungere som tettesjikt, men dokumentasjon for godkjenning og utførelse foreligger ikke. Over platene er det malt strie, uten kjent dokumentasjon på godkjent våtromssystem. Det er registrert hull etter tidligere innfestinger, åpen innkassing rundt avløpsrør bak dusjkabinettet samt rørgjennomføringer som fremstår delvis eller ikke tett utført.

Kr Over kr 300 000





Konsekvens og tiltak

Registrerte åpninger og utettheter i vegg i våtzone, herunder rørgjennomføringer og åpen innkassing, samt sårskader og skjøt med ufagmessig tetting i gulvbelegget, sett i sammenheng med våtrommets alder, innebærer at tettesjiktets funksjon vurderes som utilstrekkelig. Dersom forholdene ikke utbedres, vil det være usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjoner og behov for mer omfattende utbedringer over tid. Forholdene må utbedres, og det anbefales utbedring eller fornying av tettesjikt med dokumentert og godkjent løsning i henhold til dagens standard.

TG2 Våtrom | Ventilasjon



Beskrivelse og avvik

Det er mekanisk avtrekk montert på yttervegg. Tilluft tilføres via spalte under dør. Avtrekksventilen antas å være fuktstyrt, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.



Konsekvens og tiltak

Det anbefales å teste og kontrollere avtrekksventilens funksjon, da manglende eller feil ventilasjon over tid kan gi økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima i våtrommet. Dersom ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt, kan dette føre til dårlig lukt, fuktbelastning og på sikt skader på overflater og konstruksjoner.

TG2 Våtrom | Sanitærutstyr/armaturer og innredning



Beskrivelse og avvik

Sanitærutstyret på våtrommet har ikke synlige avvik bortsett fra liten avskalling i servanten. Innredningen viser utbredt slitasje, bruksspor og svelling, særlig på høyskapet. Det mangler toalett på badet; et eldre gulvmontert WC er plassert på eget toalettrom.



Konsekvens og tiltak

Det anbefales å vurdere utskifting av innredning og servant for å opprettholde funksjonalitet og estetikk. Videre forringelse av innredning og servant kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader eller lekkasjer.

TG3 Våtrom | Kontroll i tilleggende konstruksjoner



Beskrivelse og avvik

Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom med et 73 mm bor. Det ble forsøkt å måle etter fukt i bunnsvillen gjennom borret hull, men avstanden til bunnsvillen gjorde det vanskelig å måle direkte, hovedsakelig grunnet høy fotlist. Målingen ble i stedet gjort i en trestender nær hullet. Det ble i tillegg banket med hammerelektrode ned til bunnsvill gjennom fotlist. Ingen forhøyede fuktverdier ble målt. Ved visuell inspeksjon i borehullet ble det imidlertid observert synlig mugg på bakside av veggplater på baderom.



Konsekvens og tiltak

Påvist synlig muggsopp på baksiden av veggplate dokumenterer fuktpåvirkning i konstruksjonen og anses som fuktskade. At det ikke ble målt forhøyede fuktverdier på måletidspunktet eller på målepunktet, utelukker ikke fuktproblematikk, da dette ikke gir informasjon om varighet, tidligere fuktbelastning eller om fuktpåvirkningen har oppstått i andre deler av konstruksjonen enn der måling ble utført. Muggsoppvekst indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fukt, og dette kan medføre risiko for ytterligere skader i konstruksjonen samt uheldige forhold for innemiljøet dersom forholdet ikke utbedres. Våtrommet må oppgraderes til dagens standard, og eventuell sanering av ytterligere fuktskader må inngå som en del av dette arbeidet.

Det er ikke beregnet kostnader i dette punktet, da kostnader for utbedring av våtrom og tettesjikt er behandlet under eget punkt og anses dekkende der.

TG2 Vinduer og ytterdører



Beskrivelse og avvik

Entrédør i hvitmalt tre, brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Karmen mangler sluttstykke til låsen, noe som gjør at døren sitter løst i karm og skaper usikkerhet om brannfunksjonen er ivaretatt. Låssylinderen ser videre ut til å være skiftet og det er tegn til slitasje7skade ved utvendig låsbeslag. Flerrams vinduer av treverk med tolags isolerglass, fra 2002 etter hjemmelshavers opplysning. Vinduene er vanskelige å datofeste på grunn av lite synlig merking. De fleste vindusrammer tar i karmen ved funksjonstest, og det er bruksslitasje, spesielt utvendig. Punkterte glass er ikke registrert, men slike kan være vanskelig å oppdage. Vinduene er generelt tunge å betjene.



Konsekvens og tiltak

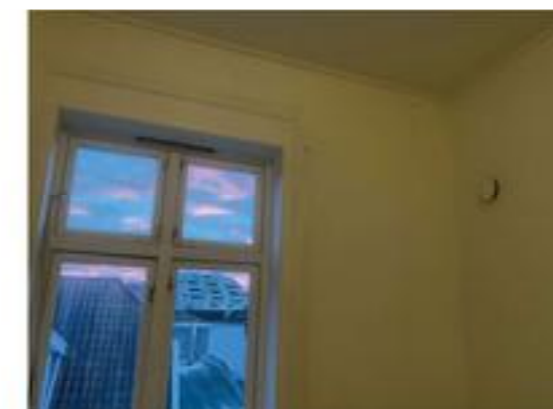
Entrédøren bør få nytt sluttstykke og nødvendige beslag for å sikre god funksjon og opprettholde brannklassifiseringen. Det er viktig å bemerke at en branndørs godkjenning gjelder samlet for dør, karm og lås/beslag, og det må derfor benyttes godkjente deler. Vedlikehold og justering av vinduer anbefales for å utbedre at rammene tar i karmene og for å lette betjeningen. Det anbefales også å utføre nødvendig utvendig vedlikehold av vinduene. Konsekvensen av ikke å utbedre døren er at brannsikkerheten kan være mangelfull, og ved manglende justering og vedlikehold på vinduene kan funksjonen bli ytterligere forringet og forårsake unødvendig slitasje.

TG2 Ventilasjon | Generell ventilasjon i boligen



Beskrivelse og avvik

Boligen har mekanisk avtrekksvifte på badet, men funksjonaliteten ble ikke kontrollert da synlig bryter ikke var registrert og den antas å være fuktstyrt. Det er tilluftsventiler i både vinduer og yttervegger. Mekanisk avtrekksvifte på kjøkkenet ble testet og fungerer. På toalettrom er det ikke registrert avtrekk. Tilluft til badetrom skjer via spalte under dørblad.



Konsekvens og tiltak

Det anbefales å avklare funksjonalitet på avtrekksviften på badet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk på toalettrom kan medføre dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning, som potensielt kan føre til lukt og uheldige fuktforhold. Tilstrekkelig ventilasjon er viktig for å opprettholde et sunt inn klima og hindre fuktskader over tid.

TG2 Varmtvannsbereder



Beskrivelse og avvik

Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenskap under vask. Skapets understøttelse er ukjent. Ingen synlige fukt-skjolder eller avleiringer registrert. Enkel tilkomst for inspeksjon og service. Ingen avløp fra berederen, og det er ikke installert lekkasjesikring. Merking på bereder angir at berederen er fra 2005.



Konsekvens og tiltak

Manglende lekkasjesikring og avløp innebærer at eventuell lekkasje kan føre til skader på innredning og gulv. Det anbefales å montere lekkasjesikring og/eller avløp fra berederen for å redusere risiko for vannskader. Berederen har passert 20 år, og slik alder tilsier at den nærmer seg forventet levetid. Berederen anbefales vurdert for utskifting, da risiko for lekkasje og funksjonssvikt øker med alder. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan konsekvensen være betydelige vannskader ved eventuell lekkasje eller havari.

Lovmessige forhold

Når du kjøper en bolig, er det viktig å vite at alt er i orden både teknisk og juridisk. Eventuelle lovlighetsmangler kan bety at deler av boligen er brukt på måter som ikke er godkjent av myndighetene, noe som kan føre til ekstra kostnader eller endringer du må gjennomføre etter kjøpet.

Tilstandsrapporten gir deg en oversikt over slike forhold, slik at du kan gjøre en tryggere beslutning ved kjøp av boligen.

Eksempler på lovlighetsmangler

- **Ulovlig bruksendring** For eksempel hvis et loft er innredet til boligrom uten nødvendig godkjenning fra kommunen.
- **Manglende brannceller** Dersom boligen ikke er delt opp i brannceller i henhold til byggteknisk forskrift.
- **Manglende rømningsveier** Rom som brukes til varig opphold, men som ikke har tilstrekkelige rømningsveier i tilfelle brann.

Sjekkpunkter utført av den bygningsakkyndige:

1. Godkjenning og byggemelding

Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt? Ja Nei

2. Rømningsveier og dagslysflate

Er det avvik i forhold til dagens forskrift når det gjelder rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar

Boligen har kun én godkjent rømningsmulighet via entredør, vinduene vurderes ikke å tilfredsstille krav til rømningsvindu.

3. Dokumentasjon av håndverktjenester

Har det vært utført håndverktjenester som f.eks. reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene?

Ja Nei

Branntekniske forhold

i Bygningssakkyndig sjekker blant annet:

Vurderingen av branntekniske installasjoner i denne rapporten er basert på visuelle inspeksjoner og innhentet informasjon fra lokale myndigheter. Dersom ikke informasjonsinnhenting er gjort, gir bygningssakkyndige informasjon om dette. Formålet med vurderingen er å identifisere synlige avvik eller mangler som kan påvirke boligens brannsikkerhet. For å sikre full overensstemmelse med gjeldende forskrifter og standarder, anbefales det at en kvalifisert brannkonsulent utfører en grundigere evaluering.

N/A Branntekniske forhold

Sjekkpunkter utført av den bygningssakkyndige:

Er det installert røykvarslere i boligen?

Ja Nei

Presisering: Boligen skal ha minst én røykvarslere per etasje, plassert i eller nær soverom. Det anbefales at røykvarslerne er seriekoblet for å sikre varsling i hele boligen.

Er brannslukningsutstyr tilgjengelig og funksjonelt?

Ja Nei

Presisering: Det skal være minst ett brannslukningsapparat eller husbrannslange tilgjengelig per etasje. Kontroller at brannslukningsapparatet er godkjent og har gjennomgått nødvendige kontroller.

Er det tilstrekkelige rømningsveier fra alle etasjer og rom?

Ja Nei

Presisering: Sjekk at vinduer og dører som fungerer som rømningsveier er lette å åpne, ikke blokkert, og oppfyller kravene til rømningsbredde og høyde.

Anbefalte tiltak?

Ja Nei

Kommentar

Det må etableres godkjent og funksjonelt brannslukningsutstyr i boenheten, og brannslukningsapparat med trykkindikator i rød sone må kontrolleres eller erstattes. Rømningsforhold må utbedres slik at det foreligger tilstrekkelige rømningsveier i samsvar med gjeldende krav.

Elektrisk anlegg

Orientering om vurdering av elektrisk anlegg

Når du kjøper en bolig, er det viktig å vite at alt er i orden både teknisk og juridisk. Eventuelle lovlighetsmangler kan bety at deler av boligen er brukt på måter som ikke er godkjent av myndighetene, noe som kan føre til ekstra kostnader eller endringer du må gjennomføre etter kjøpet.

Tilstandsrapporten gir deg en oversikt over slike forhold, slik at du kan gjøre en tryggere beslutning ved kjøp av boligen.

i Sjekkpunktene som er inkludert i denne rapporten, tar for seg:

- Alder og tilstand på det elektriske anlegget, inkludert eventuelle samsvarserklæringer og dokumentasjon for installasjonen.
- Resultater fra eventuelle tidligere el-tilsyn, inkludert dato for siste tilsyn og utførte tiltak.
- Synlige tegn på slitasje, skade eller overbelastning i det elektriske anlegget.
- Forekomst av brann eller varmgang i sikringsskapet eller på andre kritiske punkter i anlegget.

Oppsummering

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert elektroinstallatør, for eksempel ved el-kontroll av bolig i henhold til NEK 405-2. Åpne kabelavslutninger i oppholdsrom må utbedres og utføres med forskriftsmessig kapsling.

Oppsummering

Elektriske installasjoner er vurdert på et overordnet nivå basert på visuell kontroll, uten inngrep eller målinger. Det foreligger begrenset dokumentasjon for det elektriske anlegget, og det er uklart hvilket sikringsskap som tilhører boenheten. Det er registrert enkelte forhold som bør utbedres, herunder åpen avslutning av elektriske kabler i oppholdsrom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert elektroinstallatør, for eksempel ved el-kontroll av bolig i henhold til NEK 405-2. Åpne kabelavslutninger i oppholdsrom må utbedres og utføres med forskriftsmessig kapsling.

Sjekkpunkter utført av den bygnings sakkyndige:

1. Er det elektriske anlegget montert etter 1999-01-01 eller er det gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt? Ja Nei

Kommentar

Hjemmelshaver har informert om at det elektriske anlegget ble installert i 2000, at badet er oppgradert i 2000 og at kjøkken er oppgradert i 2015.

2. Foreligger det dokumentasjon/samsvarserklæringer for dette? Ja Nei

3. Når ble det lokale el-tilsynet sist gjennomført? Ja Nei

Kommentar

Hjemmelshaver har ikke opplysninger om dette.

4. Hva var resultatet av tilsynet fra DLE? Ja Nei

Kommentar

Hjemmelshaver har ikke opplysninger om dette.

5. Foreligger det pålegg fra el-tilsynet som ikke er avsluttet? Ja Nei

Kommentar

Hjemmelshaver har ikke opplysninger om dette.

6. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert? Ja Nei

Kommentar

2000, iht. opplysninger fra hjemmelshaver.

7. Forekommer det at sikringene løses ut? Ja Nei

Kommentar

Iht. opplysninger fra hjemmelshaver.

8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ja Nei

Kommentar

Iht. opplysninger fra hjemmelshaver.

9. Finnes det kursfortegnelse? Er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja Nei

Kommentar

Det er registrert kursfortegnelse i felles sikringsskap i trapperom, men det er ikke mulig å verifisere hvilket av de to andre sikringsskapene som tilhører boenheten. Et av disse mangler kursfortegnelse i sin helhet, og i den andre er det ikke samsvar mellom kursfortegnelse og installasjon.

10. Er støpsel på varmtvannsbereder brunsvidd?

Ja Nei

11. Er det tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller at kabler ikke er tilstrekkelig festet?

Ja Nei

Kommentar

Det er registrert åpen avslutning av elektriske kabler i soverom. Ledninger er avsluttet i sukkerbiter uten dekkplate eller kapsling.

12. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Er det uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med? Sjekk så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Ja Nei

Kommentar

Forholdet er vurdert visuelt uten demontering av kapslinger, og det er ikke registrert synlige avvik.

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

Ja Nei

Kommentar

Hjemmelshaver har ikke opplysninger om dette.

14. Er det fortsatt skrusikringer i sikringsskapet?

Ja Nei

15. Er det en hovedbryter i sikringsskapet?

Ja Nei

Kommentar

Det er registrert hovedsikringer i felles sikringsskap.

Sjekkpunkter - Innvendig

Bygningssakkyndig sjekker blant annet:

Tilstandsvurderingen omfatter en grundig sjekk av boligens ulike bygningsdeler. For en detaljert oversikt over hva som vurderes for hvert kontrollpunkt, se her:

[Pretakst.no/sjekkpunkter](https://pretakst.no/sjekkpunkter)

TG1 Innfelte eller gjennomgående installasjoner | Hele boligen



Beskrivelse og avvik

Yttervegger består av murkonstruksjoner med utlekket innvendig vegg. To ventilasjonsventiler er registrert i yttervegg. Det er observert mørke ringer rundt ventilasjonsristene, som kan skyldes støv, men det er også et område hvor kondensering kan oppstå ved kald luftinntak om vinteren. Det er ikke registrert tegn til større avvik eller skader. Ingen andre gjennomføringer i kalde soner er synlige, og rørføringer går i bygningskroppen og er derfor ikke kontrollert.

Konsekvens og tiltak

Observer tilstanden spesielt rundt ventilasjonsventilene, da kald luft kan medføre kondensering ved gjennomføringer i murvegg. Kondensering kan på sikt føre til fuktskader i veggen dersom det ikke følges opp, spesielt i eldre bygningsmasse som mangler dampsperre i yttervegg.

TG1 Våtrom | Vann- og avløpsrør inkludert sluk

Beskrivelse og avvik

Vanntrykk og avrenning ble testet uten registrerte avvik. Rørføringer i leiligheten består av kobberør skjult i konstruksjoner, og fra vegg til dusj er det lagt pexrør. Ingen synlige tegn til avvik, lekkasjer eller skader på rørføringer ble observert.

TGIU Våtrom | Dokumentasjon for våtrom
(tettesjikt / membran)

Beskrivelse og avvik

Det er ikke krav om dokumentasjon for tettesjikt eller membran på våtrom for denne eiendommen, da våtrommet er oppført under TEK97 (før 2010).

Boligens arealer

Arealmåling av boligen

Tilstandsrapporten bygger på nøyaktige arealmålinger i tråd med Norsk Standard 3940, som legger grunnlaget for beregninger av volum og brukbare områder innen en eiendom. Det er viktig at målinger utføres presist for å sikre at dataene som rapporteres er nøyaktige og pålitelige. For å kvalifisere som målbart, må et areal inne i boligen være minst 1,90 m fri høyde, samtidig med en bredde som strekker seg over minst 0,60 m bredt. Rommet må ha tilkomst for å være måleverdig.

i BRA-i (Intern Bruksareal)

Omfatter hele det innvendige, brukbare arealet innenfor boligens omsluttende vegger som aktivt benyttes av beboerne.

BRA-e (Eksternt Bruksareal)

Inkluderer utvendige arealer som terrasser og balkonger som utvider boarealet uten å være fullstendig innebygget.

BRA-b (Balkongareal)

Areal tilknyttet boligens balkonger, enten disse er innglasset eller åpne, som bidrar til det totale bruksarealet men regnes separat.

TBA (Terrasse- og balkongareal)

Arealet inngår ikke i boligens BRA. TBA omfatter arealet av åpne terrasser, balkonger, veranda, altan m.v. som er tilknyttet boenheten.

i P-Rom (Primærareal)

P-rom inkluderer boligens viktigste oppholdsrom, som stue, kjøkken, soverom, bad og gang. Dette er de rommene som brukes mest til daglig.

S-Rom (Sekundærareal)

S-rom dekker støtterom som boder, tekniske rom og trapperom, som har en mer sekundær funksjon i boligen.

Omfordeling av Areal

P-rom og S-rom gir en enkel oversikt over boligens bruk, men nyere metoder som BRA-i og BRA-e gir en mer detaljert beskrivelse av både innvendig og utvendig areal.

Bruksareal BRA m²**Leilighet**

Områdenavn	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Tot BRA
Loft	0	8	0	8
Rom: Kjøkken, Bad, Entre, Stue/soverom				
2. etg.	67	0	0	67
Kjeller	0	4	0	4
Sum	67	12	0	79

Kommentarer til arealberegningen

Arealoppmåling er utført med laserskanner (LiDAR) type Matterport Pro3 (kl.1 IEC 60825-1:2014). Punktsky fra laserskanning er importert til Revit, der boligen er målt opp iht. NS 3940:2023. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Evt. boder utenfor selve boligen er målt opp med håndholdt lasermåler.

Boligen disponerer bod i kjeller på ca. 4 m² og bod på loft på ca. 8 m² målbart areal, vurdert med hensyn til fri romhøyde. Begge har adkomst fra felles trapperom.

Bodene er registrert med areal og adkomst, men er for øvrig ikke tilstandsvurdert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om bodene tilhører leiligheten eller er fellesareal.

Markedsføring av boligareal og energiforbruk

Se gjeldende regler på Forbrukertilsynets nettsider:

forbrukertilsynet.no/nye-regler-for-markedsforing-av-boligareal-og-energiforbruk

Overveielser ved kjøp av bolig

Å kjøpe bolig er en av de største investeringene du gjør i livet, og det er mange faktorer å vurdere. Her er noen av de viktigste tingene du bør tenke på:

Oppgraderingskostnader

Vurder de estimerte kostnadene ved å oppgradere boligen til gjeldende standarder. Spesielt eldre boliger kan ha skjulte kostnader knyttet til nødvendige oppgraderinger av bygningsdeler, rør, elektriske systemer og mer. Å ha et realistisk budsjett for slike kostnader er avgjørende.

Energikarakter

Innsikt i boligens energieffektivitet kan gi deg en pekepinn på fremtidige kostnader og muligheter for forbedringer. En bolig med høy energieffektivitet kan spare deg for betydelige energikostnader og samtidig øke verdien av eiendommen.

Fordeler med oppdatert tilstandsrapport

En oppdatert og grundig tilstandsrapport gir trygghet ved å gi deg en nøyaktig og objektiv vurdering av boligens tilstand. Det gjør det enklere å forstå hvilke investeringer som kreves etter kjøpet, og kan bidra til å unngå uforutsette utgifter.

Området

Når du kjøper bolig, er det viktig å tenke på beliggenheten. Tenk på faktorer som nærhet til skoler, offentlig transport, butikker, og rekreasjonsområder. Et område som passer godt til dine behov og livsstil kan ha stor innvirkning på hvor fornøyd du blir med boligen.

Boligens potensial

Se etter boligens potensial for fremtidige oppgraderinger og muligheter for å tilpasse den til dine behov. Selv om boligen kanskje ikke er perfekt akkurat nå, kan den ha potensiale til å bli det med noen justeringer eller renoveringer.

i Tips for en vellykket boligkjøpsprosess

1. **Gjør grundig research** Finn ut så mye du kan om boligen, området, og eventuelle fremtidige planer som kan påvirke eiendommens verdi.
2. **Sett et realistisk budsjett** Husk å inkludere både kjøpesum og eventuelle oppgraderingskostnader i budsjettet ditt.
3. **Vær tålmodig** Ikke la deg presse til å ta en rask avgjørelse. Ta deg tid til å vurdere alle alternativer før du gjør et kjøp.

Referansenivå

Referansenivået i tilstandsrapporten følger NS 3600 og refererer til de byggeregler og standarder som var gjeldende på tidspunktet da boligen eller bygningsdelen ble byggesøkt. Dette betyr at de fleste bygningsdeler vurderes ut fra de reglene som gjaldt da bygningen ble oppført, noe som sikrer en rettferdig vurdering av eldre boliger uten krav om å oppfylle moderne byggeregler.

i Unntak for helse, miljø og sikkerhet:

- **Brannsikkerhet** Dette omfatter brannvarslere, røykvarslere, brannslukkingsutstyr, brannsikre dører og rømningsveier. Disse må oppfylle dagens sikkerhetsstandarder for å sikre rask og effektiv evakuering ved brann.
- **Elektriske anlegg** Ledninger, sikringsskap, stikkontakter og andre elektriske installasjoner kontrolleres opp mot dagens sikkerhetsstandarder for å forebygge brann og elektriske ulykker.
- **Rekkverk og trapper** Høyde og stabilitet på rekkverk samt utformingen av trapper må tilfredsstillende nåværende krav for å forhindre fallulykker.
- **Snøfangere på tak** Snøfangere må være tilstrekkelig dimensjonert og montert i henhold til dagens standarder for å holde tilbake snø og is, og forhindre at disse faller ned og skader personer eller eiendom.

I noen tilfeller kan det være at takstmannen velger å vurdere enkelte bygningsdeler opp mot dagens forskrifter, selv om de egentlig faller inn under eldre regler. Hvis dette skjer, vil takstmannen tydelig redegjøre for begrunnelsen i rapporten, slik at både kjøper og selger er klar over grunnlaget for vurderingen. Dette gir fleksibilitet og sikrer at vurderingene gjøres på en måte som ivaretar både sikkerhet og rettferdighet.

Informasjon og retningslinjer for tilstandsrapporten

Definisjon av en tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en detaljert vurdering som dokumenterer boligens fysiske tilstand på inspeksjonstidspunktet. Den fokuserer på å avdekke potensielle svakheter og gir en objektiv gjennomgang som hjelper kjøpere med å ta informerte beslutninger.

Bygningsakkyndiges rolle

En bygningsakkyndig vurderer boligens tilstand basert på alder og opprinnelige byggestandarder. Spesielt viktige er våtrom og sikkerhetsaspekter som rømning og brannsikkerhet, som vurderes opp mot dagens regelverk, selv om de ble utført tidligere.

Omfang og innhold i tilstandsrapporten

Rapporten dekker sentrale områder som elektriske installasjoner og rørleggerarbeid, men fokuserer kun på visuelt synlige forhold. Den fremhever nødvendige reparasjoner eller forbedringer og gir kostnadsoverslag på enkelte bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at rapporten ikke dekker mindre vedlikeholdsbehov eller estetiske spørsmål, og skjulte installasjoner vurderes kun om de påvirker boligens struktur eller sikkerhet.

Juridisk grunnlag

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med norsk lov og bygger på NS 3600, som sikrer en standardisert og grundig analyse av boligens tekniske tilstand. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 gir rammeverket som rapporten bygger på for å sikre nøyaktighet og trygghet i bolighandelen. Alle arealberegninger følger Norsk Standard NS 3940, og eventuelle avvik dokumenteres grundig.

Uavhengighetsgaranti

Pretakst-rapporter utarbeides av sertifiserte og uavhengige bygningsakkyndige, uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet. Objektive vurderinger er sikret gjennom strenge retningslinjer og krav til etterutdanning i form av oppfriskningskurs etc.

Omfang og objektivitet i vurderingene

Vurderingene dekker synlige og lett tilgjengelige deler av boligen, men dypere undersøkelser (nivå 2 og 3) krever spesifikke utvidet bestillinger. Rapporten tar forbehold om skjulte feil som ikke kan identifiseres uten spesialteknikker.

Forståelse av rapportens begrensninger

Rapporten baserer seg på visuell inspeksjon og informasjon fra hjemmelshaver. Bygningssakkyndige kan ta forbehold om skjulte feil, og kjøper oppfordres til å gjennomføre ytterligere undersøkelser ved behov.

Ansvar og roller i bolighandelen

Kjøper og selger har ansvar for å forstå sine roller. Pretaksts rapport gir et pålitelig grunnlag for beslutninger, men erstatter ikke kjøpers eget ansvar for videre undersøkelser.

Anbefalinger og tiltak

Rapporten bruker en tilstandsgradsskala fra TG0 til TG3 i tråd med NS 3600, med anbefalinger om videre undersøkelser eller tiltak. For elektriske anlegg og brannsikkerhet anbefales utvidet kontroll av fagpersoner.

Rapportens gyldighet

Denne tilstandsrapporten er gyldig i ett år fra dato for befaringen og kan ikke gjenbrukes ved senere salg av eiendommen uten fornyelse. For å fornye rapporten, må kjøper eller selger kontakte det utførende firmaet eller den bygningssakkyndige som utarbeidet rapporten. Videre er det selgerens ansvar å sikre at all informasjon gitt i rapporten er korrekt og oppdatert til den nyeste tilgjengelige informasjonen.

Om Pretakst

Pretakst

Pretakst er en innovativ programvareleverandør som kombinerer teknologi og fagkunnskap for å levere nøyaktige og pålitelige tilstandsrapporter. Vår teknologi støtter takstmenn i å utføre grundige vurderinger, noe som bidrar til økt nøyaktighet og effektivitet i bolighandelen.

- **Innovasjon og kvalitet:** Pretakst utvikler løsninger som sikrer at takstmenn utfører vurderinger basert på de nyeste og mest presise dataene.
- **Energieffektivitet:** Energieffektivitet: Dersom bygningssakkyndige har valgt å inkludere energi i rapporten, fremhever systemet tiltak for å forbedre energikarakteren til bygninger, basert på en detaljert analyse av boligens tilstand.

Teknologi for en tryggere bolighandel

Pretakst bruker avansert maskinlæring og AI for å optimalisere tilstandsrapporteringen, men det er viktig å understreke at hver rapport ferdigstilles og godkjennes av en sertifisert bygningssakkyndig. Selv om teknologien effektiviserer prosessen, har den bygningssakkyndige ansvar for å gjennomgå alle detaljer og sikre at rapporten oppfyller de nødvendige kvalitetsstandardene. Denne manuelle kontrollen sikrer at hver rapport er nøyaktig, pålitelig og gir et korrekt bilde av eiendommens tilstand, slik at du kan ta trygge beslutninger i bolighandelen.

Trygg lagring og bruk av boliginformasjon

Pretakst sikrer konfidensiell behandling av all informasjon i tilstandsrapportene, og data lagres og kan brukes ansvarlig videre for å utvide og forbedre tjenestene våre for å fremme en tryggere bolighandel. Dersom du har spørsmål rundt dette eller ønsker en reservasjon, kontakt oss på post@pretakst.no.

Teknologi for en trygg og effektiv bolighandel

www.pretakst.no



Meglerhuset Borg AS



Egenerklæring

Værlegata 11, 1531 MOSS

12 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Værlegata 11	Værlegata 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

mars 2026

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Wormdahl, Ragnar Andreas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Side 1



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Faglært håndverker tettet tak ved vestre ark/takutstikk hvor det var lekkasje

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Eiendomsdrift 1 AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedret feil etter elkontroll i 2026

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ettersendes

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mistanke om rotter og mus i bakgård. Det ble gjennomført sanering av Anticimex på høst/vinter 2025.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til


Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 5


Egenerklæringskjema

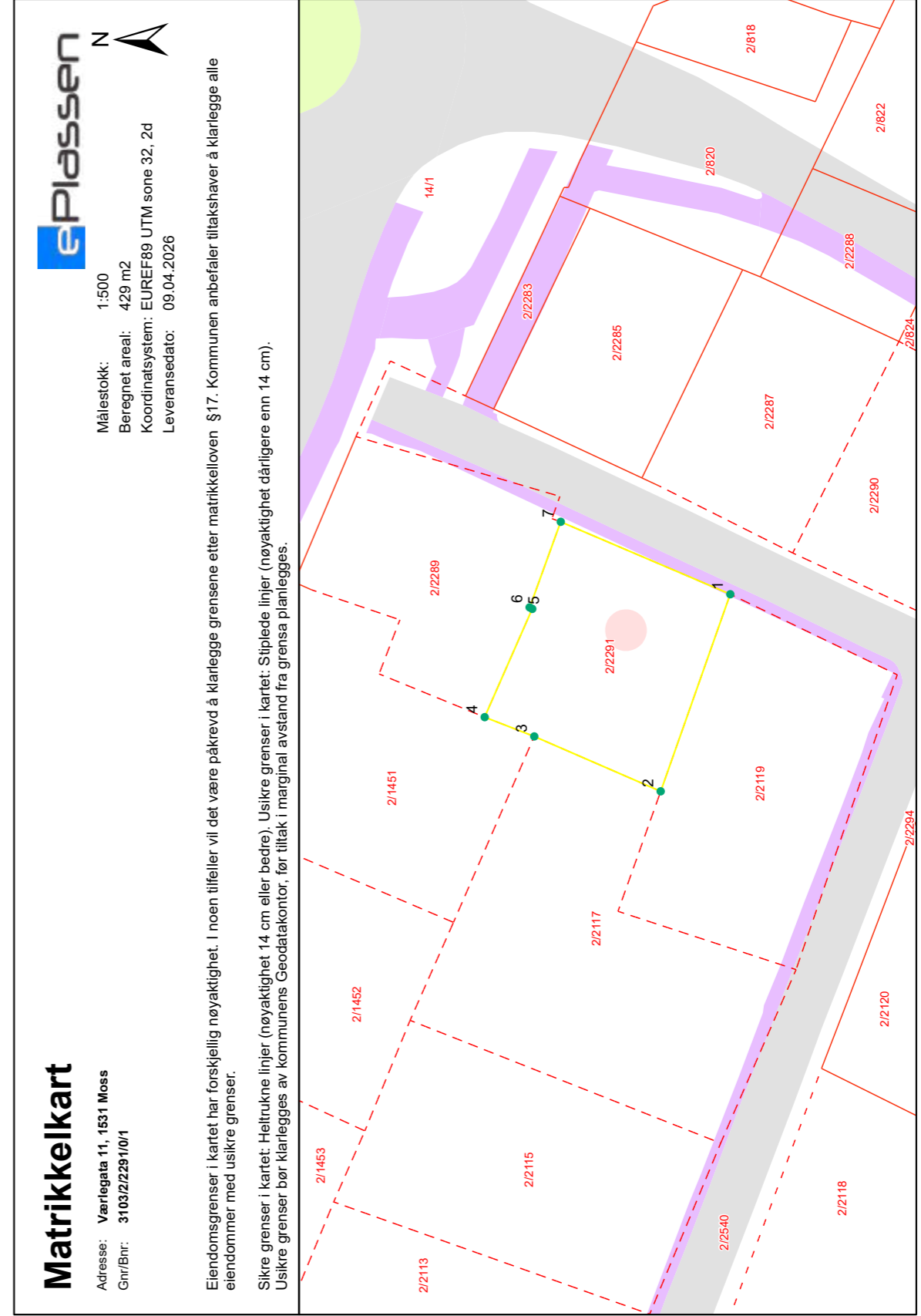
Name: Ragnar Andreas Wormdahl
Date: 2026-04-12

Identification:
 Ragnar Andreas Wormdahl

Egenerklæringskjema

Signed by:
Ragnar Andreas Wormdahl 12/04-2026 19:07:47 BankID OIDC High

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 429 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6589424.02	594155.78	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	22.02	0
2	6589431.35	594135.03	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	14.52	0
3	6589444.66	594140.81	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	5.6	0
4	6589449.88	594142.84	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	12.46	0
5	6589444.87	594154.24	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	0.32	0
6	6589445.15	594154.4	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	9.59	0
7	6589441.87	594163.41	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	19.42	0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.04.2026 10:21



Eiendom 3103-2/2291/0/1

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Værlegata 11	1531 Moss

Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Wormdahl Ragnar Andreas Slemdalsveien 41 0373 Oslo	220970	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.04.2026 10:21



Eiendom 3103-2/2291/0/1

Bruksnavn		Etablert dato	13.11.2013	Andel	
Type	Seksjon	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	3103	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	2	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	2291	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr	1				

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Værlegata 11	1531 Moss	Værila	Sentrum/Verket	Moss

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
12.11.2013	Seksjonering	3103-2/2291	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	3103-2/2291	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3103-2/2291	Mottaker	0
20.08.2024	Reseksjonering	3103-2/2291	Etablert/Endret	0
12.03.2025	Feilretting	3103-2/2291	Etablert/Endret	0
		3103-2/2291	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	145697735	Sefrak	Ja
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	5	Energikilde	
Etasjer	4	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	561/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	561/0		
Areal, (bebygd/ubebygd)	0/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	0	0	0	0	
L0101		Loft	40	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	141/0	0/0	141/0
H02	Hovedetasje	2	165/0	0/0	165/0
K01	Kjelleretasje	0	90/0	0/0	90/0
L01	Loft	1	165/0	0/0	165/0

VEDTEKTER FOR BORETTSLAG

Vedtatt i årsmøte den 23.04.2025 i medhold av lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er; «Værlegata 11 Borettslag». Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 5 andeler og det er opprettet ett andelsnummer og bruksenhetsnummer til hver bolig.

Matrikelnr	Adresse	Bruksenhetsnummer	Andelsnummer	Bruksenhetsstype	Etasjeplan	P-rom	Andel felleskostnad	M2 pris	Andel pris
2-2291-0-1	Værlegata 11	H0101	1	Bolig	Hovedetasje	65,4	19 %	kr 50 000	kr 3 270 000
2-2291-0-1	Værlegata 11	H0102	2	Bolig	Hovedetasje	61	18 %	kr 50 000	kr 3 050 000
2-2291-0-1	Værlegata 11	H0201	3	Bolig	Hovedetasje	65,4	19 %	kr 50 000	kr 3 270 000
2-2291-0-1	Værlegata 11	H0202	4	Bolig	Hovedetasje	106	31 %	kr 50 000	kr 5 300 000
2-2291-0-1	Værlegata 11	H0301	5	Bolig	Hovedetasje	49	14 %	kr 50 000	kr 2 450 000

Tabell 1 - Felleskostnader basert på leilighetens størrelse

2.2 Eierskifte¹

Styret skal i utgangspunktet ikke godkjenne nye andelseiere, og godkjenning kan kun nektes når det foreligger saklig grunn for det. Erververen har rett til å ta boligen i bruk frem til det foreligger en rettskraftig dom at erververen har rett til å erverve andelen eller ikke.²

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier via rettsvesenet, i tilfelle der styret nekter godkjenning, vil laget i felleskap måtte betale for kostnad til advokat.

2.3 Forkjøpsrett³

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

Om generalforsamlingen med to tredjedels flertall går inn for bruk av forkjøpsrett, vil uansett ikke forkjøpsretten gjelde når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går

over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Om det er vedtatt forkjøpsrett, skal styret sørge for at andelseierne varsles skriftlig⁴ om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager. Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.⁵

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

¹ Denne bestemmelsen forutsetter godkjenning i Styret med vanlig flertall

² Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

³ Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

⁴ Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varslings. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamling.

⁵ Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

Laget kan kreve et gebyr på opptil fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opptil fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Særlig om bruksretter

Andelseier i loftsetasjen kan bygge bad med toalett, også når det krever tilkobling av rør til leilighetene under (f.eks. avløpsrør). Vedkommende har rett til å utvide boligen til å omfatte toalett og bad i fellesarealet på loftet, samt andre fellesområder som ikke er boder for de øvrige andelseierne. Vedlagt følger en skisse som viser hvor bodene tilhører borettslagets andelseiere.

3.3 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Selv om andelseieren selv ikke har bodd i boligen, kan man overlate bruken til andre, herunder leie ut i korte eller lengre perioder.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.⁶

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt⁷

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-,

⁶ Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

⁷ Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt⁸

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftinger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av Tabell 1 som henviser til Artikkel 2.1, med mindre Generalforsamlingen vedtar en ny fordelingsnøkkel med to tredjedels flertall. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

⁸ Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Borettslaget forbeholder seg retten til å bruke OBOS eller lignende tilbydere til å kreve inn felleskostnader på vegne av styret.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser⁹ for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal 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.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

⁹ Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådte i kraft.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkomende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

Siden laget opprinnelig ble stiftet av ett aksjeselskap, og det oppstår ett scenario der stifter fortsatt skulle sitte på andelsleiligheter man ikke har solgt, vil ikke ett nytt styre eller flertall i generalforsamlingen kunne påberope habilitetsproblemer overfor stifter. Det er stifter som sitter på eier rettighetene til selve bygget, det vil si bygningsmassen og lignende, som ikke tilfaller noen av andelsleilighetene.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier eller ett styremedlem kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

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

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreformann og to styremedlemmer.¹⁰ Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

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

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers 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

7.10 Forretningsfører

Agio Forvaltning er borettslagets forretningsfører. Avtalen kan sies opp etter generalforsamlingens vedtak med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret kan ikke etterkomme vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

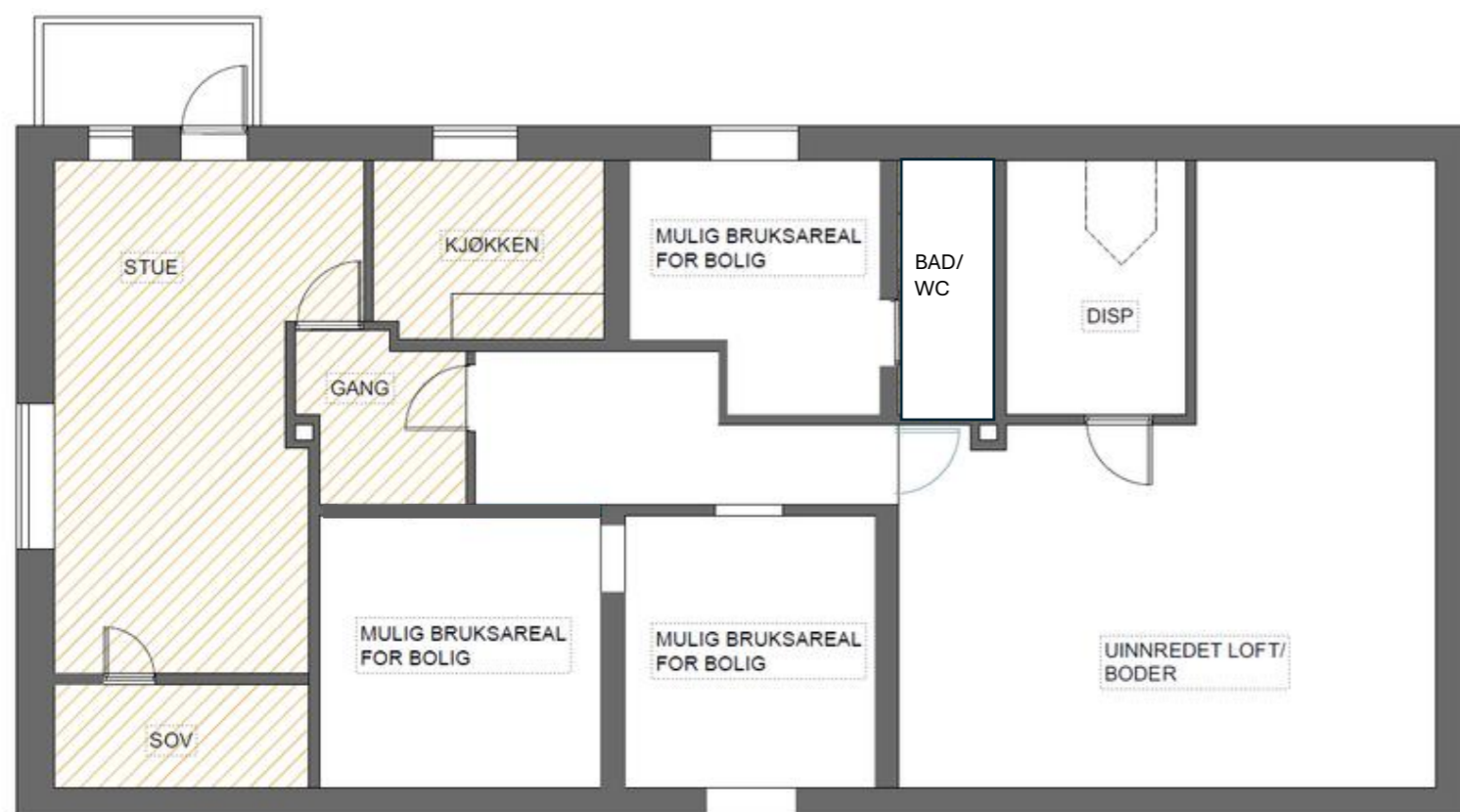
8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

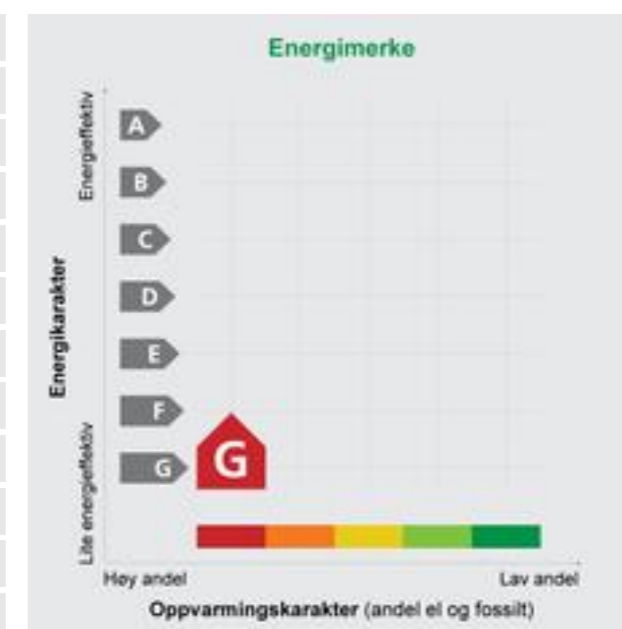
8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

¹⁰ Det er ett minimumskrav om at Styret skal ha minst 3 medlemmer som henvist til brl. § 8-1.



Adresse	Værlegata 11
Postnr	1531
Sted	MOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2
Bnr.	2291
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	145697735
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2019-1075869
Dato	21.11.2019



Innmeldt av STÅLE FROSTERØD

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

- Tetting av luftlekkasjer

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1900

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 83

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Vet ikke

Detaljert varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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.

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Værlegata 11
Postnr/Sted: 1531 MOSS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 21.11.2019 09:50:06
Energimerkenummer: A2019-1075869
Ansvarlig for energiattesten: SENTRUM EIENDOM VESTBY AS
Energimerking er utført av: STÅLE FROSTERØD

Gnr: 2
Bnr: 2291
Seksjonsnr: 1
Festen:
Bygnnr: 145697735

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring**(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring**

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere 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. AVTREKKSVENTILATORER 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/ avgrensingskabel 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Værlegata 11 andel 3, 1531 MOSS. Gnr. 2, bnr. 2291, i Moss kommune, oppdragsnr.: 1700260147
Megler: Hans Erik Engebretsen, mobil: 46448443, e-post: hans.erik.engebretsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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


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

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

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

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



 proaktiv.no



Hans Erik Engebretsen
Eiendomsmegler MNEF
464 48 443
hans.erik.engebretsen@proaktiv.no



Erik Andre Engebretsen
Eiendomsmegler MNEF
452 68 570
erik.andre.engebretsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg
Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no