PRIVATMEGLEREN
MOSS

ABBORVEIEN 65

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Energiattest (del av tilstandsrapporten)

Informasjonsskriv fra forretningsfører

Vedtekter og eventuelle husordensregler eller lignende

Innkalling og saksdokumenter til generalforsamling

Protokoll fra generalforsamling

Festeavtale

Grunnkart

Org. byggetegninger

Midlertidig brukstillatelse

Servitutt

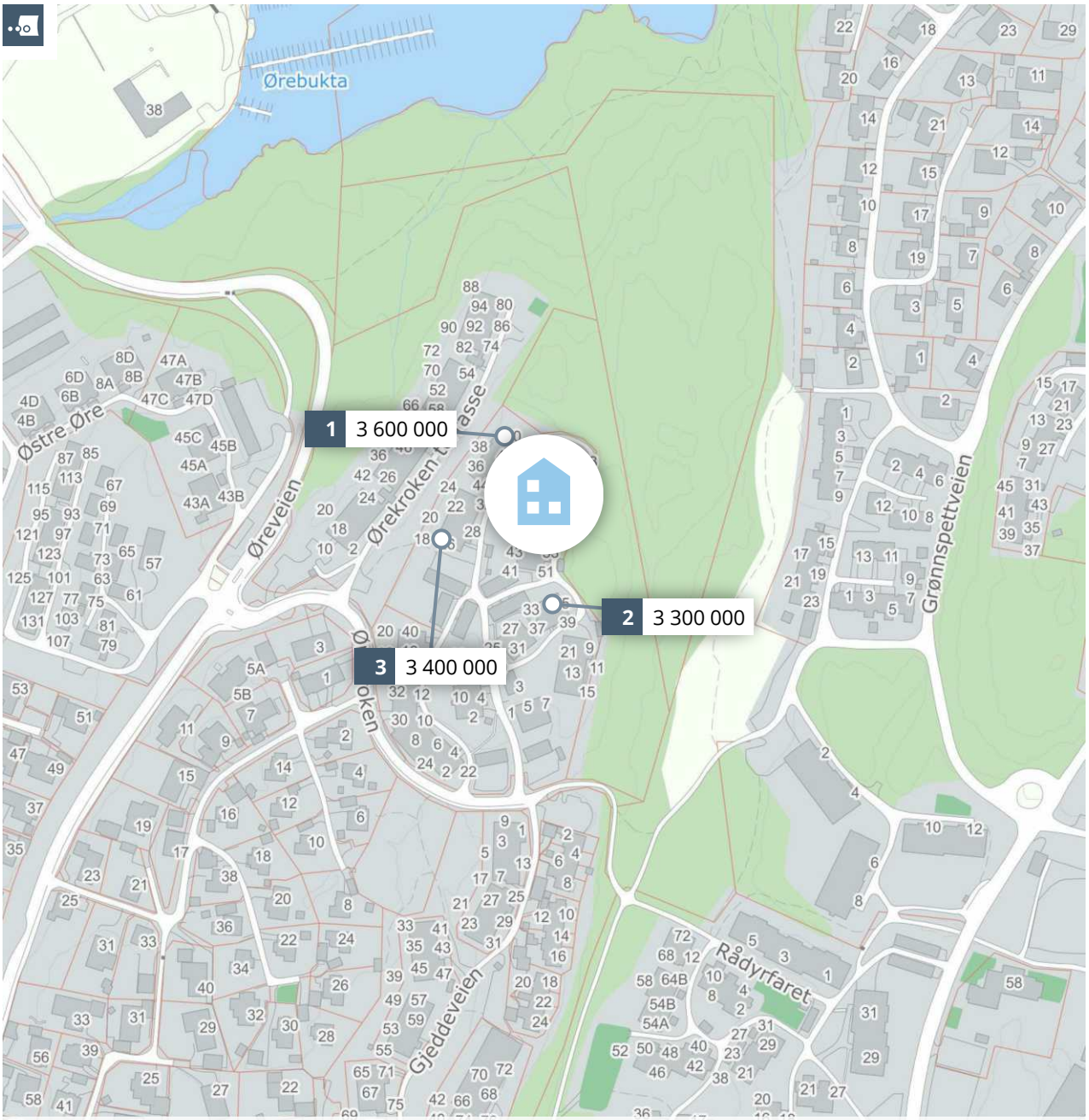
Utdrag fra seksjonering

Reguleringsplankart

Utdrag fra kommuneplan

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

ABBORVEIEN 65

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 08.04.2026

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Abborveien 65, 1528 MOSS

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1990

GNR 197 BNR 370 FNR 0 SNR 32 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS ØREÅSEN M

Verdivurdert til

3 150 000

0	3 150 000	43 750
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	2 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	4 000
Formue	30 513
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Abborveien 40 71 m² 1990 1. etg 2 sov	16.06.2025	3 600 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**50 704**
2 Abborveien 35 70 m² 1990 1. etg 2 sov	14.08.2024	3 300 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**47 143**
3 Abborveien 18 71 m² 1989 1. etg 2 sov	03.03.2025	3 400 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**47 887**

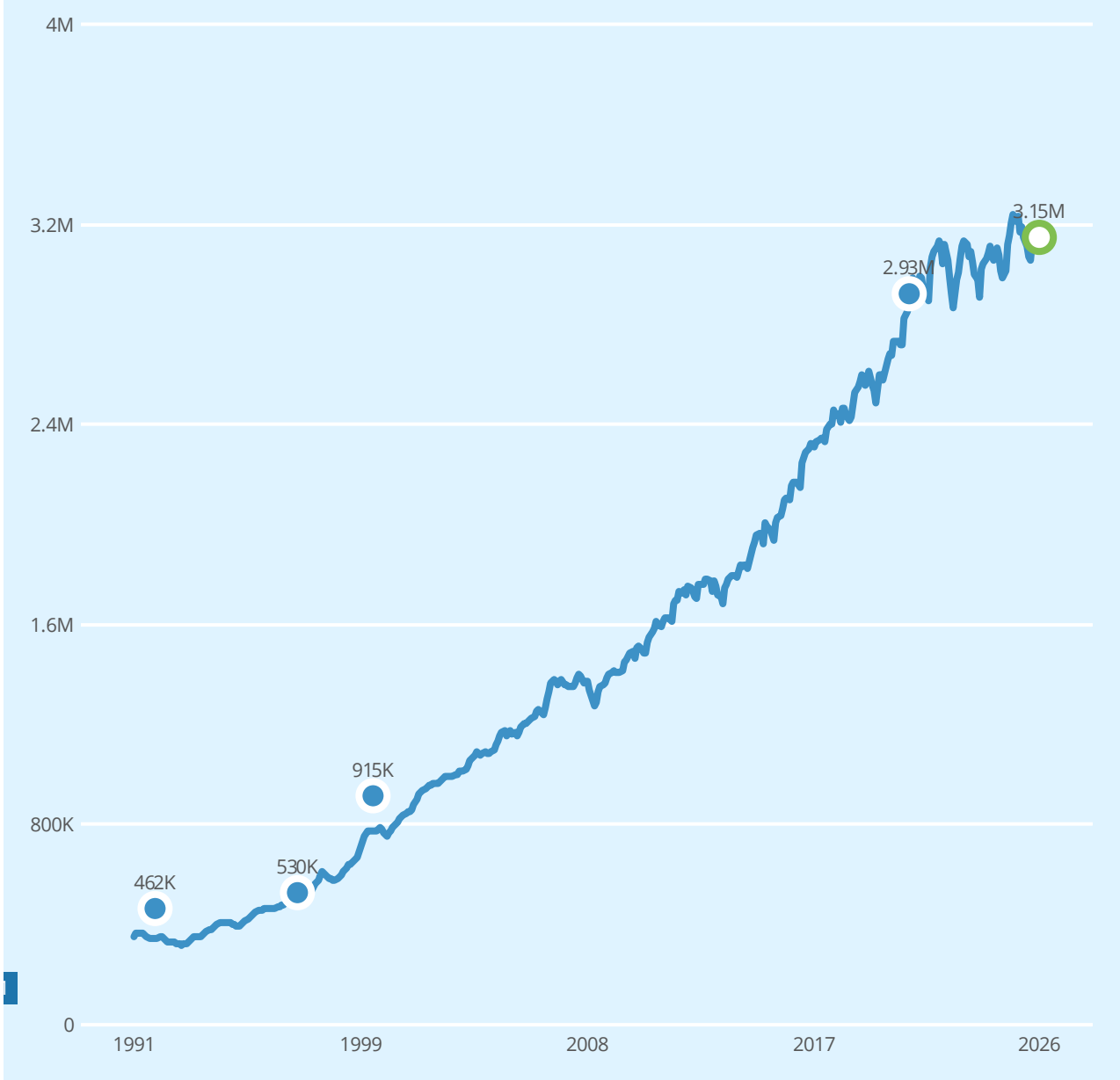
.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.03.2021	12.03.2021	09.04.2021	2 850 000	2 925 000	0	2 925 000
10.05.2000		10.05.2000	-	915 000	-	915 000
06.05.1997		06.05.1997	-	530 000	-	530 000
21.11.1991		21.11.1991	-	462 000	-	462 000

Leiligheter til salgs i 1528 MOSS nå

3
leiligheter til salgs

3.4M
3.3M
3.2M
3 141 000 Prisantydning i snitt
3.0M
2.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
35
dager

Leiligheter solgt i 1528 MOSS siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

3.4M
3.2M
3 079 000 Prisantydning i snitt
3.0M
2 968 000 Salgspris i snitt
2.8M

Solgt i snitt i løpet av
115
dager

for 4.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

50 381 MOSS kommune i snitt siste 6 mnd

43 750 Abborveien 65 Totalpris 3 150 000

37 455 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116260047

Selger 1 navn
Berit Holden

Gateadresse
Abborveien 65

Poststed	Postnr
MOSS	1528

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Kari Solveig Heiberg

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Holden	8f06da6f667fda1c5d4284 c8b0fc82e75d6426c8	07.04.2026 13:40:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116260047

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Abborveien 65, 1528 MOSS

MOSS kommune

gnr. 197, bnr. 370, snr. 32

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 72 m²

Befaringsdato: 29.08.2025 **Rapportdato:** 29.08.2025 **Oppdragsnr.:** 10021-1787 **Referansenummer:** AQ8367

Foretak: Frosterød Takst AS **Takstingeniør:** Ståle Frosterød **Vår ref:** Ståle Frosterød

F

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Frosterød Takst AS

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

For mer informasjon se www.takstmannen.no

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.
Jeg har gjennomført takstutdanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Vertitas DNV-GL
Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mosseregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstoppdrag av ulik karakter.

Rapportansvarlig

Ståle Frosterød
Uavhengig Takstingeniør
staale@takstmannen.no
970 40 588

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet som endeleilighet i 2. etasje, utvendig adkomst via trapper og svalegang sammen med andre leiligheter.

Utgang fra stue til veranda med bod og luke i himling for adkomst til kaltloft for muligheter til lagring.

Det er påvist ved befaring at leiligheten disponerer bod på veranda, del av frittliggende bod på terreng ved adkomst og garasjeplass i oppført rekke med garasjer.

Etter byggeår er det utført arbeider med flislegging på gulv og vegger i baderom, i dusj er det trolig etter dette utført arbeider med oppretting/skader. Det foreligger ingen informasjon om utført arbeid. Symptomer i baderom sammen med vurdert alder tilsier at tiltak på baderom vil bli nødvendig men det er vanskelig å mene noe om når.

For andre opplysninger om boligen les alle bygningsdeler i denne rapport.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Veranda med støpt gulv og løst teppe, rekkverk i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

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

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

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom er endret siden byggeår ved at det er montert nye overflater gulv og vegger samt montering av nytt utstyr. Det er også utført tiltak ved at det trolig på et senere tidspunkt er ettermontert ekstra lag med fliser på nedre del av vegger i dusj og endringer på gulv. Det foreligger ingen dokumentasjon på når og hvordan dette arbeidet er utført.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

VVB er plassert i baderom men ikke tilgjengelig.

Sikringsskap plassert i vindfang med skrusikringer fra byggeår med unntak av en automatsikring.

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	89 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	74 m²
Totalpris	3 150 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke.

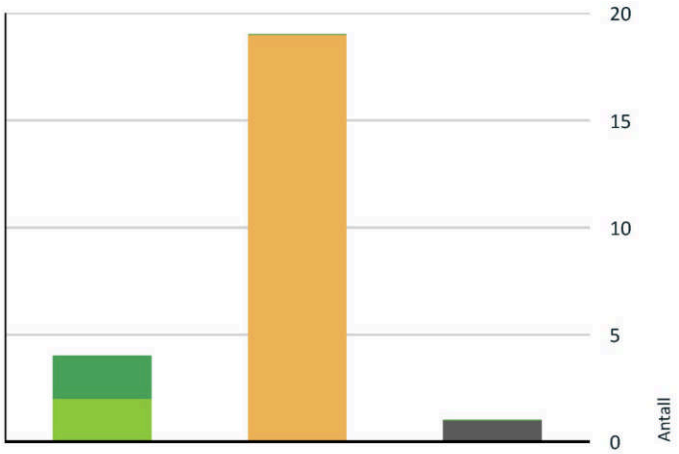
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

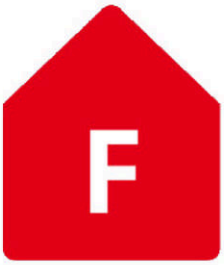
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Grunnlaget for utarbeidelse av energiattesten er krav jf. forskrift § 5 og 6:

"Hovedregelen om energimerking, jf. forskriften §§ 5 og 6, er at boliger og bygninger for salg eller utleie skal ha en energiattest. Energiattesten består av et energimerke som viser bygningens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Målet med energiattest er å øke bevisstheten om energibruk, ulike oppvarmingsløsninger og løsninger som kan gjøre boligen eller bygningen mer energieffektiv."

Energimerke

Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1990

Kommentar
Antatt byggeår

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Behov for oppgradering

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Ikke mulig å kontrollere lufting på kledning på veranda.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør utføres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
Vindu stue på gavelvegg av nyere dato.

Vinduer fra byggeår 1990 har høy alder og har passert mer en 50% av forventet brukstid. Det er vanskelig å vurdere når påkostninger blir nødvendig men punktering og skader kan oppstå plutselig.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Terrassedør mangler beslag underkant terskel og har noe skader på pakning.
Ytterdør subber i karm.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utbedre eller bytte pakning terrassedør samt montere beslag i underkant terskel. Fare for vann inn i konstruksjonen.
Ytterdør justeres slik at den ikke subber i karm, manglende tiltak vil føre til ytterligere slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med støpt gulv og løst teppe, rekkverk i trekonstruksjoner.

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

Rekkverk har etterslep på vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

Det må utføres vedlikehold på rekkverk, manglende tiltak vil føre til skader på trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

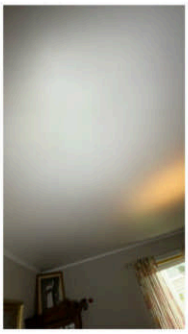
Overflater med normal bruksslitasje og merker/riper/hull på overflater.

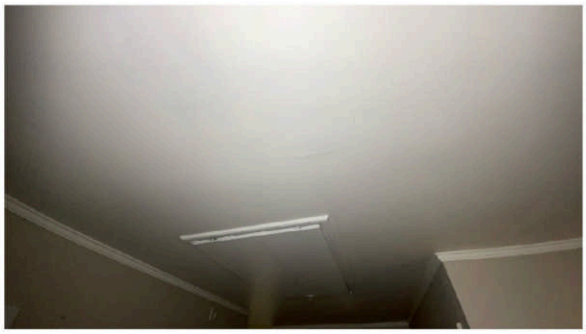
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Sprekker i himling i stue.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Synlige sprekker i himling stue tyder på ustabilt underlag eller løst papir i skjøter. Forholdet utbedres med lokale utbedringer der sprekker er synlige. Forholdet utføres i sammenheng med behandling av hele himlingen. Manglende tiltak vil kunne gi økt synlighet på sprekker.





TG 2 Radon

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

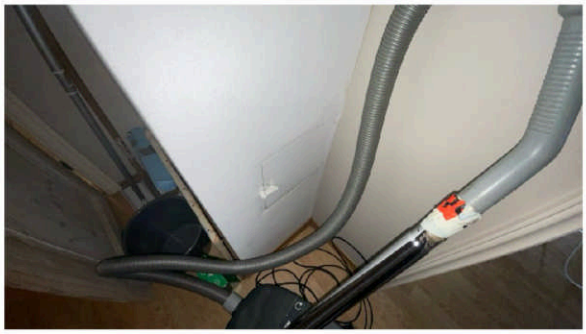
Boligen har elementpipe og peis med innsats.

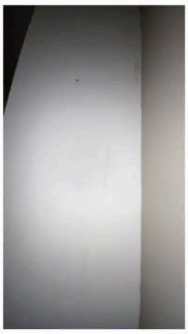
Pipe fra byggeår, ukjent alder på ildsted.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at det utføres en kontroll av pipen slik at tilstanden på innvendig røykrør kan dokumenteres. Kontakt MIB for eventuell kontroll.





Riss i pipe over feierluke.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til lite soverom tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dør til lite soverom bør justeres.

Tilstandsrapport

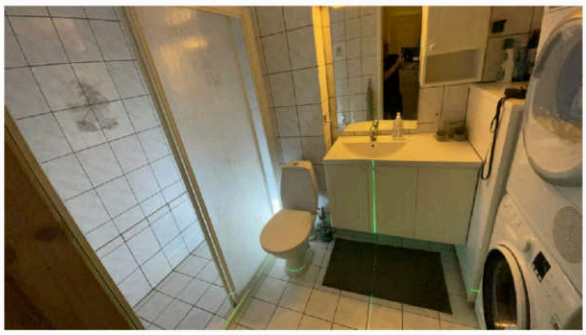
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom er endret siden byggeår ved at det er montert nye overflater gulv og vegger samt montering av nytt utstyr. Det er også utført tiltak ved at det trolig på et senere tidspunkt er ettermontert ekstra lag med fliser på nedre del av vegger i dusj og endringer på gulv. Det foreligger ingen dokumentasjon på når og hvordan dette arbeidet er utført.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

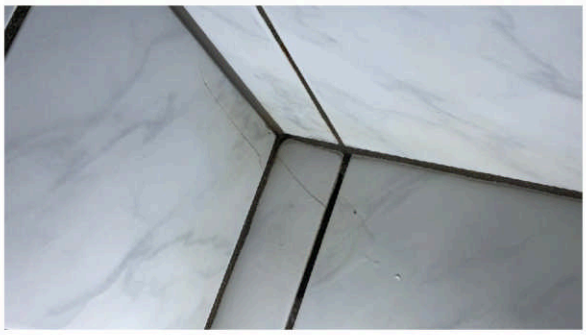
Det er utført arbeider med ekstra lag fliser i dusj og fliser på gulv inn mot dusjdør dette indikerer at det er utført en lokal utbedring etter skade. Det foreligger ingen opplysninger om dette forholdet.
Synlig sprekt flis i dusj på nedre del av vegg.
Det er sprekker i fuger ved dusjarmatur på vegg i dusj.

Konsekvens/tiltak

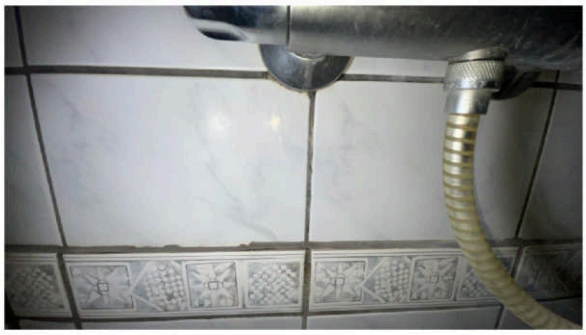
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Symptomer på overflater tyder på at det er en bakenforliggende årsak til riss og sprekker. Konstruksjonen er også trolig tidligere utbedret etter skader i samme område.
Det er ikke konstantert noen bakenforliggende skader. Baderommet har høy alder og symptomer på skader i sammenheng med at det tidligere er utført utbedringer tilsier at tiltak er nødvendig, men det er vanskelig å mene noe om når.
Alder og symptomer tatt i betraktning tilsier at utbedring bør utføres som en full renovering av hele rommet.

Tilstandsrapport



Sprekker gulv og vegg i dusj



Riss i fuger ved armatur i dusj, nedre del vegg med 2 lag fliser.

Ikke fagmessig utført flisarbeid.

Nedre del av vegg i dusj med 2 lag fliser.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

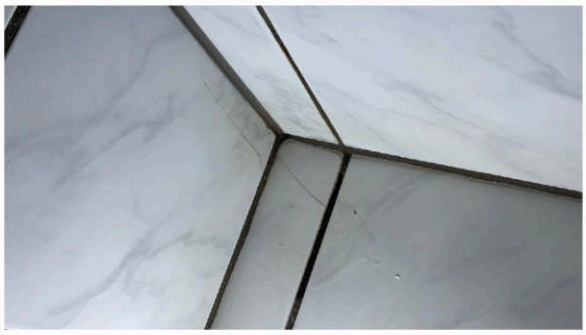
Kant ved dusjdør er tett, i en lekkasesituasjon vil vann renne ut av rommet.
Det er sprekker på flis i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Symptomer på overflater tyder på at det er en bakenforliggende årsak til riss og sprekker. Konstruksjonen er også trolig tidligere utbedret etter skader i samme område.
Det er ikke konstantert noen bakenforliggende skader. Baderommet har høy alder og symptomer på skader i sammenheng med at det tidligere er utført utbedringer tilsier at tiltak er nødvendig, men det er vanskelig å mene noe om når.
Alder og symptomer tatt i betraktning tilsier at utbedring bør utføres som en full renovering av hele rommet.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

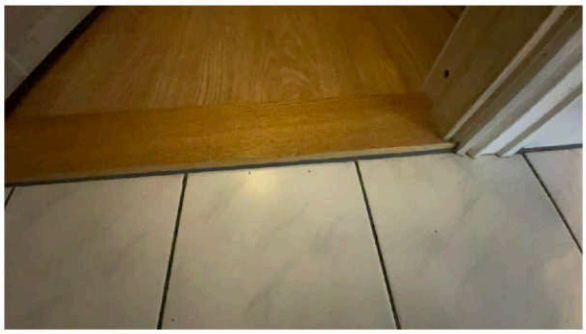
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ikke fagmessig utført arbeid inn mot sluk, mulig eldre belegg fra byggeår som benyttes som membran i rommet.,

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

Alder indikerer at normal forventet brukstid er passert, lekkasje med påfølgende skader kan plutselig oppstå. Det må forventes at påkostninger/utskiftninger skal utføres innen kort tid, men det er vanskelig å mene noe om når dette blir påkrevet. Risikoen med å utsette denne type oppgradering er at andre deler av bygningsmassen vil kunne bli påført unødvendige skader som følge av en følgeskade i utett baderom.

Ukjent løsning tettesjikt ved dør.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Skjevheter i dusjdør.

Konsekvens/tiltak
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Andre tiltak:

Utbedring eller utskiftning av utstyr.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Liten effekt ved test av røyk.
Rør på kaldtloft er uisolert

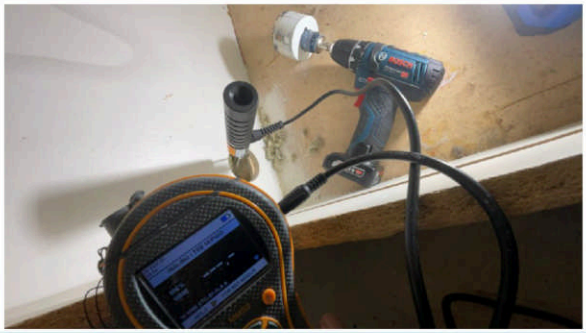
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør utføres gjelder effekt.
Rør på loft må isoleres da dette gir fare for kondensproblemer.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

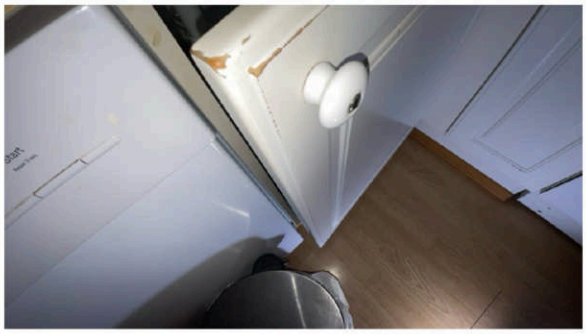
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt.

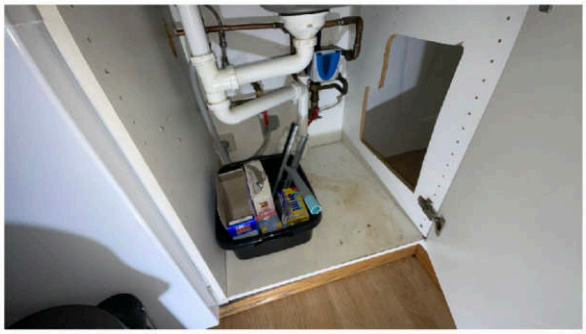
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Noe merker/skader, noe behov for justering av fronter.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Lokale utbedringer og/eller utskiftning. Manglende tiltak vil føre til utvikling av forholdet.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Ventilator har høy alder og har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Påkostninger/utskiftning må påregnes men det er vanskelig å vurdere når.

Tilstandsrapport

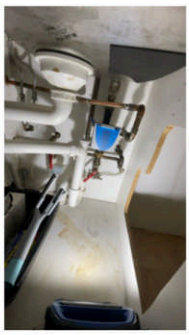
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er trolig montert egen vifte i baderom, på loft er kanal synlig uisolert.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Kanal må isoleres, fare for kondensproblemer.

TG IU Varmtvannstank

VVB er plassert i baderom men ikke tilgjengelig.

Installasjonen er derfror ikke vurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i vindfang med skrusikringer fra byggeår med unntak av en automatsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1990

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er utført arbeider med baderom og flytting av VVB, samt ny kurs i sikringsskap nr. 8.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det er utført kontroll på anlegget 14.01.2013, ingen feil eller mangler avdekket.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Enkel garasje oppført i rekke sammen med flere, konstruksjoner oppført i tre.

Bygning har noe behov for vedlikehold. Det trekker fukt opp i vegg og garasjeport har etterslep på vedlikehold.

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

Bod

Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel bod oppført i trekonstruksjoner.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

74 m²/72 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Gang, Bad, Garderobe, Bod

Andre bygg: Garasje, Bod
Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**3 150 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	24 298
Fradrag for andel felles gjeld	-	67
Konklusjon markedsverdi		**3 150 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien formidler takstmannens syn på normal salgsverdi av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Markedsverdien er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villige til å betale for eiendommen ved et slikt salg.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Abborveien 40 ,1528 MOSS 71 m² 1990 2 sov	15-06-2025	3 600 000	**3 600 000**		3 600 000	**50 704**
2	Abborveien 42 ,1528 MOSS 72 m² 1990 2 sov		3 500 000		67	67	**48 612**
3	Abborveien 18 ,1528 MOSS 71 m² 1989 2 sov	02-03-2025	3 400 000	**3 400 000**		3 400 000	**47 887**
4	Abborveien 46 ,1528 MOSS 72 m² 1990 2 sov	22-04-2025	2 990 000	**2 900 000**		2 900 000	**40 278**
5	Abborveien 49 ,1528 MOSS 72 m² 1990 2 sov		2 850 000				**39 583**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		36 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**36 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	570 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 250 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**50 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**20 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 320 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		850 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**850 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

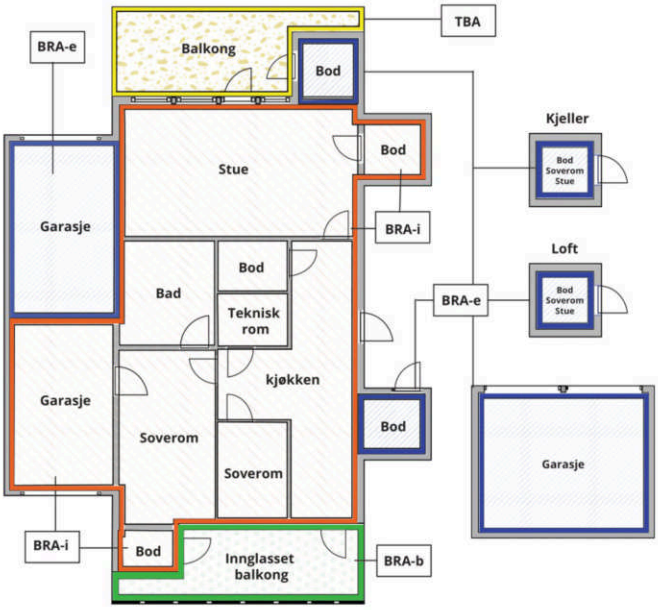
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	72	2		74	10
SUM	**72**	**2**			**10**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, gang, bad, garderobe	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreligger ikke.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreligger ikke.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		2		2	
SUM		**2**			
SUM BRA	**2**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreligger ikke.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	2
Garasje	0	13
Bod	0	0

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Petter Heiberg	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	197	370		32	15500 m²	Eiendomsverdi	Festet

Adresse
Abborveien 65

Hjemmelshaver
Framfester:
Kari Solveig Heiberg.
Fester:
Rygge tomteselskap AS
Hjemmelshaver(e):
Frykman Anne Marie, Øverby David, Kristiansen Eli, Skarpsno Erik, Kristiansen Ida, Heiberg Kari Solveig, Bjerke Kate Elisabeth, Øverby Kate, Skarpsno Morten, Herseth Torill, Bjerke Ulf Ragnar.

Kommentar
Festeforholdet håndteres av styret i sameiet og er ikke vurdert av takstmannen. Festekontrakten vedlegges ikke rapporten, noe som er et avvik fra retningslinjer i Norsk Takst

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Ørekroken 4 Boligsameiet	74 / 4482	Regnskapssentralen	987896981

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 24 298 31.12.2024	Kr. 67 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig adkomst, private veier og parkeringsplasser.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplet avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 925 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Enova	30.08.2025	Energiattest	Gjennomgått		Ja
Elvia AS	29.08.2025	Tilbakemelding for el-anlegg.	Gjennomgått		Nei
Regnskapssentralen	02.09.2025	Ga opplysninger om felles gjeld/formue og felleskostnader pr. tlf.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	
2	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger
STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Forutsetninger

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

Rapporten kan ikke benyttes for salg i åpent marked før nødvendig informasjon er innhentet fra forretningsfører.

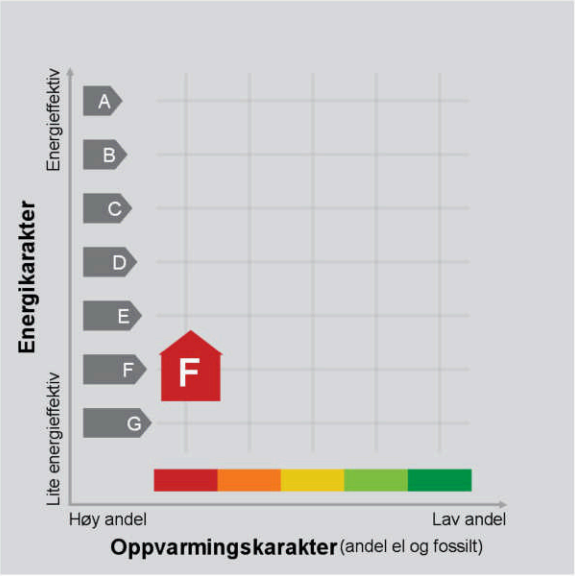
Andre bilder

Innvendige vegger garasje

Garasjeport

ENERGIATTEST

Adresse	Abborveien 65
Postnummer	1528
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	370
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6528791
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-162154
Dato	30.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Luft kort og effektivt

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 inneklima 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

sagaservices
Regnskapssentralen AS

04.03.2026

Salg av Abborveien 65, Ørekroken 4 Boligsameie.
Gnr. 197 Bnr. 370 Snr. 32 i Moss Kommune
Selger: Kari Solveig Heiberg

Fellesutgifter pr. mnd, kr. 3 000,-

Disse inkl. kabel-TV & internett (Canal Digital), bygningsforsikring, festeavgift, forretningsfører & revisjon samt ordinært vedlikehold.

Fellesutgifter har forfall den 10. hver mnd. og er betalt tom. februar 2026.

Bygningsmassen står på festet grunn, og hadde mulig innløsningstidspunkt september 2023. Evt. utløsning betinger flertall av sameierne og det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i 2023, hvor det ikke ble oppnådd flertall. Styret ønsket å mobilisere mer og bedre for å få alle til å involvere seg og ta et valg, så derfor er saken fortsatt ikke avklart og frist for utløsning er forlenget.

Selskapet er forsikret hos Storebrand Forsikring, polise nr. 9494385 knr. 34618263

Det er ingen kjente varsler vedr. reguleringsplan / byggearbeider.

Sameiet har installert og ferdigstilt ladeanlegg for el-biler.

Det tillates husdyrhold etter samtykke fra styret.

Eierskiftegebyr er kr. 6 570,- samt opplysningsgebyr kr. 2 550,- faktureres fra Regnskapssentralen AS.

Vedlagt ligningsoppgave for 2025.
Ligningsverdi må opplyses av selger da dette ikke er opplysninger vi besitter.

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet. Styret skal godkjenne kjøpere. Det er søknadsplikt til styret for evt fremleie.

Styrets formann er Nina Garnaas, Abborveien 29, Mob. 98 65 55 33.
Mail: ngarnaas@gmail.com

sagaservices
Regnskapssentralen AS

Med vennlig hilsen
Regnskapssentralen AS

Anita Røseth
Tlf. 48 04 97 44
Mail anita@rsmoss.no

SAMEIEVEDTEKTER M/ ORDENSREGLER FOR ØREKROKEN 4 BOLIGSAMEIE

-1-

Eiendommen gnr 197 bnr 370 – i Moss Kommune – er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 15. juni 1990 delt opp i 60 eiendomsandeler.
Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen og ordensreglene samt vedtektene for Ørekroken 4 Boligsameie er bindende for sameierne.
Overdragelse av eiendomsandeler må kunne finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

-2-
Seksjon

Til enhver eiendomsandel hører eksklusiv bruksrett til en bolig. Til alle boligene hører eksklusiv bruksrett til en garasjeplass i garasjebygg. Ved utleie skal garasjeplass følge med. Alle garasjeplasser er nummert med tilhørende bolignummer og det er denne som følger ved salg / utleie.
Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige sameierne til boligsameiets fellesareal, samt felles bruksrett sammen med øvrige medlemmer av Ørekroken 4 Boligsameie til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.
For å ivareta bruksretten til fellesarealer er det viktig at alle seksjonseiere forholder seg til følgende:

- Man skal ikke innrette seg på en slik måte at man har «enerett» for et areale / privatisere et fellesområdene.
- Man kan ikke plante eller sette opp andre innretninger, slik at man ikke har fremkommelighet rundt boliger, garasjer, boder
- grunnet fremkommelighet / vedlikehold
- Eksisterende hekker, gjerder og plattinger må stå minimum 50 cm fra asfaltkant grunnet fremkommelighet.
- Hekker har makshøyde 1.40 m fra bakkenivå og gjerder 1.10 m.

-3-
Organisering av sameiet og råderett

Eieren har rett til å overdra og pantsette sin seksjon i h.h.t. feste- og kjøpekontrakt.

Utleie
Utleie skal godkjennes av styret, som ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge Ørekroken 4 Boligsameiets vedtekter samt vedtekter fattet av styret og årsmøtet.

El bil
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte, dokumentert funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.
To parkeringsplasser ved transformator er forbeholdt og skiltet for personer med dokumentert funksjonsnedsettelse, samt hjemmesykepleien.

-4-

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a. inventar
b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d. skap, benker, innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. vinduer og ytterdører.
j. vask og maling av innvendig flater på egen balkong og inngangsparti, garasjeporter og utvendige boder.
k. vask, maling og reparasjon av levegger.
l. klipping av gress og hekker, som seksjonseier selv har anlagt.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

-5-

Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen. (Eksempel: utskifting av bord med råte på garasjeporter, boder mm)

-6-

Forandringer i boligen, antenne, parabol m.m.

Sameieren må ikke uten skriftlig godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer på boligen (utvendig), eller sette opp påbygg, lekestue, parabol, varmepumpe, markiser, levegg, gjerder m.m.

-7-

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.(eksempelvis takrenner) Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

-8-
Fellesutgifter

Til dekning av kostnader ved drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel, betaler seksjonseierne ett månedlig kostnadsbidrag (fellesutgifter). Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre med basis i beregnede driftskostnader fordelt likt pr. seksjon. Senere reguleringer skjer med samme prosentvise forholdstall for samtlige seksjoner. For dette føres eget regnskap av forretningsfører. Forskuddsvis den tiende i hver kalendermåned betaler seksjonseier ett samlet kostnadsbidrag til Ørekroken 4 Boligsameie, jfr. Boligsameiets vedtekter pkt. 3 siste ledd. Vedvarende forsinkelser med innbetaling av kostnadsbidraget betraktes som vesentlig mislighold.

-9-
Årsmøte

Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

-10-
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og to styremedlemmer med 2 varamedlemmer. Funksjonstiden er 2 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Leder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg selv. Styret velges av og blant sameierne. Hvis ett styremedlem overdrar sin seksjon, trer han ut av styret.

Styret representerer sameiet utad. Sameiet tegnes av styrets leder, i dens fravær av nestleder og ett styremedlem. Styret kan gi prokura.

Styret påser at eiendommen blir holdt godt i hevd, at ordensreglene ikke blir overtrådt og at beslutninger fattet av årsmøtet blir gjennomført. Styret fremlegger årsrapport, regnskap som er utarbeidet av forretningsfører og driftsbudsjett for årsmøtet. Til gyldig styrevedtak må 2 av styrets medlemmer være enige.

Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

-11-
Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører. Forretningsfører forestår den daglige drift av sameiets eiendom. De sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer de forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag til styret. Samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjærer tvangsauksjon. Forretningsfører har fullmakt til å foreta prioritetsvikelser.

-12-
Panterett for sameiernes forpliktelser

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne enn etter første ledd. Slik panterett får rettsvern etter vanlige regler.

Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. § 23 4. ledd i eierseksjonsloven.

-13-
Mislighold

Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med

eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

-14-
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler.

-15-
Vedtektsendring

Endring i boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med 2/3 av de avgitte stemmer.
For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter revidert 04.02.2024
Vedtatt på årsmøte for 2023 11.03.2024

ORDENSREGLER FOR ØREKROKEN 4 BOLIGSAMEIE

Disse husordensregler har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboernes trivsel og hygge, det oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse ovenfor hverandre.

1

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

2

Om natten – regnet fra 22.00 -07.00 på hverdager og 23.00-08.00 på helg bør det være mest mulig ro i husene og sameiet.
Oppussingsarbeid som lager støy bør begrenses mellom kl 08.00-20.00 på hverdager, 10.00-18.00 på lørdager, søndag og helligdag skal det unngås helt.

3

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av boligen er fastslått i sameievedtektenes pkt 4.
Oppståtte skader skal meldes straks til styret.

<u>Dyrehold</u>

4

Det skal innhentes skriftlig samtykke fra styret, innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse av søknad foreligger. Tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for andre i sameiet. Hunder skal alltid holdes i bånd, man skal også plukke opp avføring etter egen hund umiddelbart.

<u>Bruk av motorkjøretøy innen boligområde</u>

5

Bruk av motorkjøretøy innen boligområde skal begrenses til det aller helst nødvendige.
All kjøring innen boligområde skal skje varsomt og hensynsfullt.
Det er kun tillatt å parkere på oppmerkede plasser, det skal ikke parkeres på gresset, foran innganger til leiligheter osv, det skal kun være for korte stans/av og pålessing.

6

Seksjonseier plikter å påse at deres besøkende (+ informere til de man evt leier ut til) overholder ferdsel og parkeringsbestemmelsene. Parkering av hengere av alle slag , bobiler og campingvogner på gjesteparkering er ikke tillatt.

7

Hver boenhet/eierseksjon har sin garasje som skal benyttes hvis de disponerer bil, dette gjelder også ved utleie av boenhet.
Eier av garasje forplikter seg til å måke foran sin garasjeport selv om man ikke bruker den, dette pga at det er veldig trangt og vanskelig for andres fremkommelighet samt ut/innkjøring for motliggende ved store mengder snø.

Søppel

8

Søppeldunkene i sameiet er kun for husholdningsavfall. Lamper, bygningsmateriell og alt annet må man selv kjøre på fyllinga. Ingenting skal settes på yttersiden av dunkene
Det er satt opp tre kompostbinger i sameiet hvor man kan kaste blomster etc fra for eksempel uteplanter, dette for å unngå at det kastes i skogen .

Øvrige bestemmelser

9

Alle beboere må til enhver tid rette seg etter de påbud som boligsameiets styre eller sameiermøte
gir for å opprettholde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av sameiets eiendommer.
Overtredelse av ordensregler/vedtekter anses som mislighold og kan føre til opphør av eierforholdet.

Vedtekter revidert 04.02.2024
Vedtatt på årsmøte for 2023 11.03.2024

Ørekroken 4 Boligsameie

Protokoll fra ordinært årsmøte for 2025

Torsdag 19 mars 2026 kl. 18.00 i dagligstuen ved Kollen BBL

Dagsorden ihht. Vedtekter

1. Innkalling og dagsorden samt konstituering ble enstemmig godkjent:
   Fremmøte 17 seksjoner representert, 1 fullmakt.
   Møteleder Nina Garnaas
   Referent Anita Røseth, Regnskapssentralen AS
   Signere Monica Lotku og Kristina Slang

2. Årsrapport fra styret
   Styrets årsrapport ble gjennomgått. Kommentarer fra salen rundt fartsgrenser i og rundt sameiet. På kommunal vei er minste fartsgrense 30 km/t selv om dette synes for høyt flere steder. Evt. fartsdumper er også kommunens ansvar og blir ikke prioritert av dem. Enstemmig godkjent.

3. Fastsettelse av Resultatregnskap og Balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd
   Regnskap og revisjonsberetning for 2025 ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

4. Driftsbudsjett for 2026
   Det skal utføres takfornying med estimert kostnad kr. 810 000,-. For å unngå underskudd i 2026 økes felleskostnadene med kr. 1 000,- pr. mnd. pr. seksjon fra og med mai til kr. 4 000,- pr. seksjon pr. mnd. Enstemmig godkjent.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Styrets leder	Nina Garnaas	Ikke på valg	Abborveien 29
Styremedlem	**Øyvind Halvorsen**	**Valgt for 2 år**	Abborveien 8
Styremedlem	Kari Brudevold	Ikke på valg	Abborveien 63
Varamedlemmer	**Tom Arne Jansen**	**Valgt for 1 år**	**Abborveien 13**
	Ole Skaret	**Valgt for 1 år**	**Abborveien 20**

   Enstemmig godkjent.

6. Valg av valgkomitè
   Monica Holm og Marius Røhr ble valgt for 1 år.
   Enstemmig godkjent.

7. Eventuell godtgjørelse til styret
   Beholder styrehonorar totalt kr. 80 000,-. Styret velger selv intern fordeling.
   Enstemmig godkjent.

8. Behandling av innkomne saker

   Ingen innkomne saker til behandling fra seksjonseierne.

   Styrets saker til årsmøtet:
   Fra 01.01.2026 kom ny enhetsregister lov og ny foretaks lov, hvor nestleder er tatt ut som rolle i styret. Endringen medfører at sameiets vedtekter § 10 må korrigeres:
   Styret representerer sameiet utad. Sameiet tegnes av styrets leder, i dens fravær av nestleder - og ett styremedlem. Styret kan gi prokura.
   Vedtak: Endre vedtekter § 10 til:
   Styret representerer sameiet utad. Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem. Styret kan gi prokura.
   Enstemmig godkjent.

Moss, 19.03.2026

---	---
Monica Lotku	Kristina Slang
Sign.	Sign.

		Note	2024	2023
Resultatregnskap				
3605	Leieinntekt Fellesutgifter		2 016 000	1 536 000
Andre driftsinntekter			**2 016 000**	**1 536 000**
Sum driftsinntekter			**2 016 000**	**1 536 000**
5330	Styrehonorar		70 000	70 000
5400	Arbeidsgiveravgift		9 870	9 870
Lønnskostnad		**1**	**79 870**	**79 870**
6102	Festeavgifter		491 575	491 575
6105	Rep. og Vedlikehold		21 543	388 164
6110	Containerleie		30 244	0
6112	Canal Digital TV/Internett		392 844	366 508
6113	Møte Utgifter/Dugnad		1 571	1 752
6115	Snørydding/Gressklipp/Feiing/Vaktmeste		122 480	95 972
6340	Strøm		32 360	24 033
6341	Refusjon strøm lading el-bil		-27 478	-2 899
6690	Brannvern		27 000	0
6700	Honorar revisjon		11 000	10 000
6712	Honorar regnskap		62 688	60 276
6725	Honorar for juridisk bistand		0	13 500
6810	Data/EDB-kostnad		16 948	15 580
6890	Diverse kostnader		0	2 001
7400	Kontingent, Huseiernes Landsforb.		3 100	2 900
7500	Forsikringspremie		362 034	295 964
7740	Øredifferanser		0	0
7770	Bankgebyr		9 025	11 422
Andre driftskostnader		**1**	**1 556 934**	**1 776 747**
Sum driftskostnader			**1 636 804**	**1 856 617**
Driftsresultat			**379 196**	**-320 617**
8050	Annen renteinntekt		25 556	21 904
Annen renteinntekt			**25 556**	**21 904**
Årsresultat			**404 752**	**-298 713**
8800	Årsresultat		404 752	-298 713
Overført annen egenkapital			**404 752**	**-298 713**
Sum disponert			**404 752**	**-298 713**

		Note	2024	2023
Eiendeler				
Omløpsmidler				
Fordringer				
1550	Fellesutgifter		9 000	2 200
1701	Forskuddsbetalt TV/Bredbånd		98 100	94 957
1730	Forskuddsbetalt Forsikring		58 303	75 926
1731	Forskuddsbetalt Lettstyrt AS		5 040	4 800
Andre fordringer			**170 443**	**177 883**
Sum fordringer		**2**	**170 443**	**177 883**
Bank				
1920	Bank 5183 10 50598 Brukskonto		284 696	121 464
1923	DnB 1506 91 99418 Sparekonto		321 238	764 096
1924	Pareto 9380 09 58073 Plassering		704 312	0
Bankinnskudd,kontanter o.l.			**1 310 246**	**885 560**
Sum omløpsmidler			**1 480 690**	**1 063 443**
Sum eiendeler			**1 480 690**	**1 063 443**

		Note	2024	2023
Egenkapital og Gjeld				
Opptjent egenkapital				
2050	Egenkapital		1 458 629	1 053 877
Annen egenkapital			**1 458 629**	**1 053 877**
Sum egenkapital			**1 458 629**	**1 053 877**
Gjeld				
Kortsiktig gjeld				
2400	Leverandørgjeld innland		4 061	766
Leverandørgjeld			**4 061**	**766**
2900	Forskuddsbetalte Fellesutgifter		18 000	8 800
Annen kortsiktig gjeld			**18 000**	**8 800**
Sum kortsiktig gjeld			**22 061**	**9 566**
Sum gjeld		**2**	**22 061**	**9 566**
Sum egenkapital og gjeld			**1 480 690**	**1 063 443**

Moss, 31.01.2025
Ørekroken 4 Boligsameie

Kari Thømt	Monica Holm	Nina Merethe Garnaas
Styrets Leder	Styremedlem	Styremedlem

Årsregnskap 2024 for Ørekroken 4 Boligsameie

Noter 2024

Regnskapet er satt opp ihht. Regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak

Note 1
Det er ingen ansatte i sameiet.
Det er utbetalt kr. 70 000,- i styrehonorar for 2023.
Det er kostnadsført kr. 9 870,- i arbeidsgiveravgift av styrehonorar.
Revisjonshonorar er kostnadsført og utbetalt med kr. 11 000,-

Note 2
Fordringer og gjeld er gjort opp innen ett år.

Note 3
Sameiet består av 60 leiligheter.

Årsregnskap 2024 med noter

Signert av følgende

bankID SIGNERT: 11.02.2025
Thømt, Kari

Signatur 1

bankID SIGNERT: 11.02.2025
Holm, Monica

Signatur 2

bankID SIGNERT: 19.02.2025
Garnaas, Nina Merethe

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Ørekroken 4 Boligsameie

Protokoll fra ordinært årsmøte for 2024

Tirsdag 11 mars 2025 kl. 17.30 i dagligstuen ved Kollen BBL

Dagsorden ihht. Vedtekter

1. Innkalling og dagsorden samt konstituering ble enstemmig godkjent:
   Fremmøte 26 deltagere som representerte 24 seksjoner, 2 fullmakter.
   Møteleder Kari Thømt
   Referent Anita Røseth, Regnskapssentralen AS
   Signere Inger Johanne Østensen og Kjell Tuft

2. Årsrapport fra styret
   Styrets årsrapport ble gjennomgått punkt for punkt med utfyllende informasjon rundt hver sak. Kommentarer fra salen rundt
   - Lekeplass – hva er kravene til å ha lekeplass i ett sameie
   - Kompostbinger ønskes utbedret pga sniler
   - Skråning ved parkeringsplass bør sikres?

   Årsmøtet gir styret fullmakt til å arbeide videre med disse sakene.
   Enstemmig godkjent.

3. Fastsettelse av Resultatregnskap og Balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd
   Regnskap og revisjonsberetning for 2024 ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

4. Driftsbudsjett for 2025
   Det forventes flere utbedringer og større utgifter til vedlikehold men ingen økning av felleskostnader. Enstemmig godkjent.

5. Valg av revisor
   Ingen endring, enstemmig godkjent.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Styrets leder	Nina Garnaas ble valgt for 2 år, Abborveien 29
Styremedlem	Monica Holm
	Ikke på valg, har 1 år igjen av sin periode. Abborveien 69
Styremedlem	Kari Brudevold ble valgt for 2 år, Abborveien 63
Varamedlemmer	Tom Arne Jansen, Abborveien 13 – gjenvalgt for 1 år.
	Øyvind Halvorsen, Abborveien 8 – valgt for 1 år

Enstemmig godkjent.

7. Valg av valgkomitè
   Cathrine Skaret ble gjenvalgt for 1 år, Magnus Ombustvedt valgt for 1 år.
   Enstemmig godkjent.

8. Eventuell godtgjørelse til styret
   Forslag om økning fra kr. 70 000,- til kr. 80 000,-. Styret velger selv intern fordeling.
   Enstemmig godkjent.

9. Behandling av innkomne saker

   Ingen innkomne saker til behandling fra seksjonseierne.

   Styrets saker til årsmøtet: Ingen øvrige saker til behandling ref. sak 4 driftsbudsjett for 2025.

Moss, 12.03.2025

---	---
Inger Johanne Østensen	Kjell Tuft
Sign.	Sign.

Stemplet av Avgiftsdirektoratet 26/4-74, med kr. 60.500,-

Dok.nr. 3077 Dagbokført 30/4 19 74
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

F E S T E K O N T R A K T.

Øre sameie, som grunneiere og A/S Rygge Tomteselskap som festere har inngått slik festekontrakt:

1.

Øre Sameie bortfester herved til A/S Rygge Tomteselskap for et tidsrom av 99 år regnet fra 1. juli 1969 eiendommen Øre skog, gnr. 97 bnr. 1 i Rygge herred.
Eiendommen skal benyttes til boligbebyggelse m.v. innenfor rammen av den reguleringsplan som blir vedtatt av Rygge bygningsråd og godkjent av Kommunal-og Arbeidsdepartementet.

2.

Overtagelsen av eiendommen som, uten ansvar for grunneierne oppgis til 630 mål, skjer med 150 mål 1. juli 1969, 150 mål 1. juli 1971, 150 mål 1. juli 1973, mens resten overtas 1. juli 1975.
Eiendommen er fri for pengeheftelser. Parsellene overtas i den stand de befinner seg ved overtagelsen.

Påstående skog oppmåles og overtas efter nærmere avtale hvori pris og betalingsvilkår fastsettes. Utgiftene ved oppmålingen betales av festeren.

3.

Beliggenheten av de enkelte parsellen fastsettes efter nærmere avtale. Herunder skal det legges vekt på at hver enkelt parsell hensiktsmessig kan utbygges og bebygges for seg og at resten av eiendommen holdes intakt.
Festeren har dog rett til også for ikke overtatte parseller å fremføre nødvendige hovedledninger for vann og kloakk.
Det samme gjelder veger.
Erstatning for mulig skade og ulemper ved disse anlegg fastsettes ved avtale eller skjønn.

4.

A/S Rygge Tomteselskap har rett til å regulere hele eiendommen og står, med de begrensninger som fremgår av foregående punkt, fritt i sin utnyttelse av denne.

5.

Den årlige avgift for den parsell som overtas 1.juli 1969 skal være den til enhver tid lovlige rente,p.t. 4% av kr.7,-pr.m2 grunn.

Festeavgiften for de øvrige parseller fastsettes ved pristakst på overtagel- ~~overdragelsestiden~~.Avgiften skal ikke være lavere enn bestemt i 1.ledd.Ved disse pristakster skal det ikke tas hensyn til den prisstigning som måtte følge av utbygningen av tidligere overtatte parseller.Godkjennes ikke de priser og avgifter nevnt i 1.og 2. ledd,er grunneierne ubundet av denne kontrakt.

6.

Festeavgiften kan - i tillegg til forandring av rentefot efter punkt 5- kreves regulert hvert 10.år,regnet fra 1.juli 1969,overensstemmende med prisnivået for tomter i strøket,dog skal reguleringen minst tilsvare den stigning som har funnet sted i Statistisk Sentralbyrås engros-prisindeks.

For eiendommen som belånes i Den Norske Stats Husbank skal sålenge det hviler lån på eiendommen til banken gjelde dennes standardklausul for festekontrakter-formular nr.3-som vedlegges denne kontrakt.Dog skal punkt A.3 lyde slik:Begge parter kan hvert 10.år kreve festeavgiften regulert på grunnlag av endringer i rentenivået og/eller engrosprisindeksen.Dvt forutsettes dog at enhver liberalisering av Husbankens praksis skal komme grunneierne tilgode.

Blir ikke partene enige om festeavgiftens størrelse,avgjøres dette spørsmål ved voldgift ved 3 personer,hvorav hver av partene oppnevner 1 hver og sørenskriveren i Moss den tredje.

Utgiftene ved taksten betales av partene med en halvpart hver.

7.

Festeavgiften regnes fra den date da parsellene efter punkt 2 er stillet til disposisjon for festeren og betales forskuddsvis og uavkrevet for et halvt år ad gangen,til grunneieren eller den denne bestemmer,hver 1.juli og 1.januar,første gang 1.juli 1969.

Efter forfall svares 6% renter.

Arealet blir ~~oppmålt~~ å oppmåle for festerens regning.

8.

Nærværende festekontrakt skal ikke anmerkes på de enkelte tomter som festearealet utparselleres i.Rygge Tomteselskap forutsettes i de enkelte festekontrakter å kreve pant i bygninger som sikkerhet for festeavgiftens riktige betaling.

Hver enkelt byggetomt-parsell- skal bare hefte med sin forholdsmessige anpart av festeavgiften efter denne kontrakt.

9.

Oppføring av gjerder og vedlikehold av disse er grunneieren uvedkommende,likeså snørydding,vedlikehold av veger,vann,kloakk og lignende.Grunneieren fraskriver seg også mulig ansvar ved husdyr som ved hendelig uhell kommer inn på uinnhegnet område.

10.

Grunneieren gir festeren fullmakt til å utstede festebrev på de enkelte byggetomter i forbindelse med eller uten salg av bygninger eller opprettelse av byggekontrakter.Ved utstedelse av festekontrakt på den enkelte tomt skal festeavgiften reguleres slik at grunneierens festeavgift efter denne kontrakt blir uendret.Festeren har rett til å utligne utgifter til vei,vann og kloakk og andre utgifter i forbindelse med utparselleringen og bebyggelsen.Kontrakten skal godkjennes av grunneieren.A/S Rygge Tomteselskap forestår innkrevningen av avgiften og betaler den avtalte avgift efter nærværende festekontrakt til grunneieren.

11.

Rygge kommune inntrer ved påtegning på nærværende kontrakt som selvskyldnerkausjonist for riktig oppfyllelse av kontrakten,som for rettidig betaling av festeavgiften.

12.

Grunneieren har ingen plikter overfor kommunen i forbindelse med eiendommens opparbeidelse som alene blir å foreta av festeren.

13.

Hvis Rygge kommune ønsker å overta noen del av arealet til bygging av skole,utlegging til friareal,park eller andre offentlig formål,dog ikke vegformål,har kommunen rett til å overta arealet efter pristakst.De nærmere bestemmelser om kjøpesummens erlegg-else treffes ved avtale.Grunneieren har rett til å kreve at over-dragelsen eventuelt skjer på ekspropriasjonsvilkår.
Grunneieren har rett til å kreve innløst en del av eiendommen innenfor rammen av hva den for grunneieren er nødvendig til dekning av mulige påløpne arveavgifter.Varsel må gis med minst 2 år.Innløsning skjer til den verdi som ligger til grunn for festeavgiften.

14.

Blir noen del av eiendommen ekspropriert,tilfaller ekspropriasjon serstatningen for grunnen,og ulemper vedrørende denne,i sin hel-het grunneieren,med forholdsmessig reduksjon av festeavgiften for det areal som eksproprieres.

15.

Unnlatelse av å erlegge den årlige festeavgift rettidig skal medføre at grunneieren får rett til å tre inn i tomteselskapets rett til å kreve avgift av de enkelte tomtefestere. Grunneieren har også rett til å holde seg til Rygge kommune som kausjonist, se punkt 11 foran.

16.

Festeren bærer samtlige omkostninger i anledning festekontrakten, derunder også utgifter til oppmåling, kart-og skyldelingsforretning, stempel-og tinglysningsutgifter, herunder også vanlig provisjon til advokat Helmer Aslaksen og h.r.advokat Arne Hillestad.

17.

Denne kontrakt er underskrevet i 3-tre-likelydende eksemplarer hverav partene og Rygge kommune har ett hver.

Moss, 22/12 1969

Arne Frykman Kate Bjerke

Moss 24/8 1970

For Hildur Selies dødsbo:

Helmer Aslaksen
bobestyrer.

Rolf ~~Andresen~~ Anderson Ole Grimstad

A/S Rygge Tomteselskap

Rygge kommune garanterer herved for kontraktens riktige oppfyllelse.

Rygge 20.mars 1970

Otto Roen.

Denne kontrakt skal tinglyses på gnr.97 bnr.1 og bnr.161 i Rygge. Bnr.161, som er utskilt fra bnr.1, omfatter de arealer, som etter kontraktens pkt.2 skal overtas 1969, 1971 og 1973.
Restarealet på bnr.1 skal overtas 1. juli 1975.

Denne festekontrakt som skal tinglyses vedtas av oss nåværende hjemmelsinnhavere av gnr.97 bnr.1 Øre skog i Rygge.

Verdien av skogsbestannen som er nevnt i kontraktens p.2 siste avsnitt er kr.329.245,- ifølge oppmåling.
Leien er for tiden årlig kr.168.750,- og når siste parsell blir overtatt i 1975 vil årlig leie utgjøre kr.228.750,- Moss den 1/4- 1974.

For mine søstre iflg.fullmakt
og meg selv:

Gudny Bjerke
for Elisabeth Bjerke
Gudny Bjerke, ifl. fullmakt

Arne Frykman

Kate Elisabeth Bjerke

Ulf Ragnar Bjerke

Undertegnede bekrefter at eierne av Øre sameie har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at de er over 20 år.

Helmer Aslaksen.
adv.

Tarretingsfører Tundermd, NBBL, Sarpsborg har bekreftet over telefon at den årl. leie og verdien av skogbestanden er som nevnt i kontraktens siste avsnitt.

Moss. 8/4.74

Moss kommune

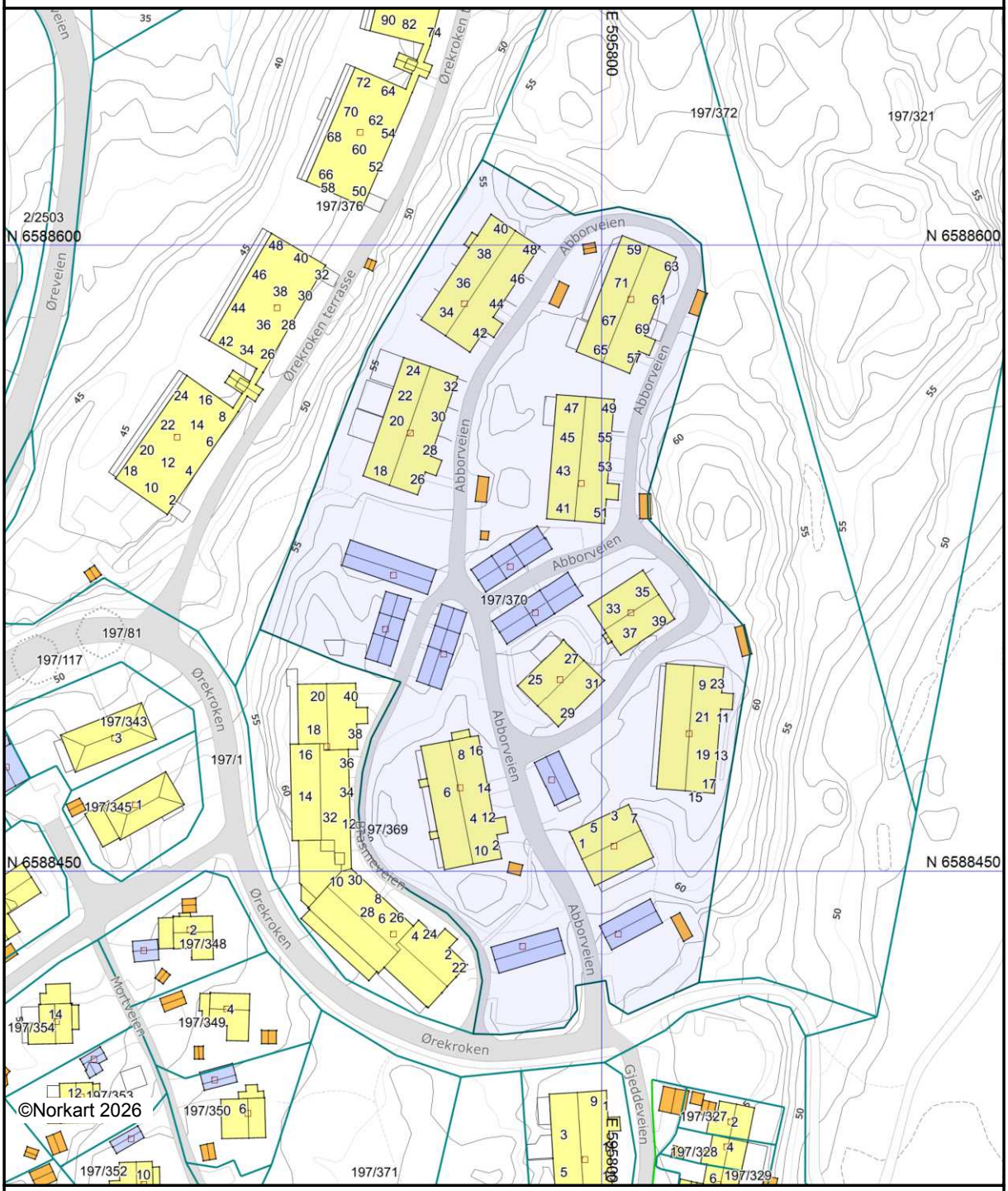
Grunnkart

Eiendom: 197/370/0/32
Adresse: Abborveien 65
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1500

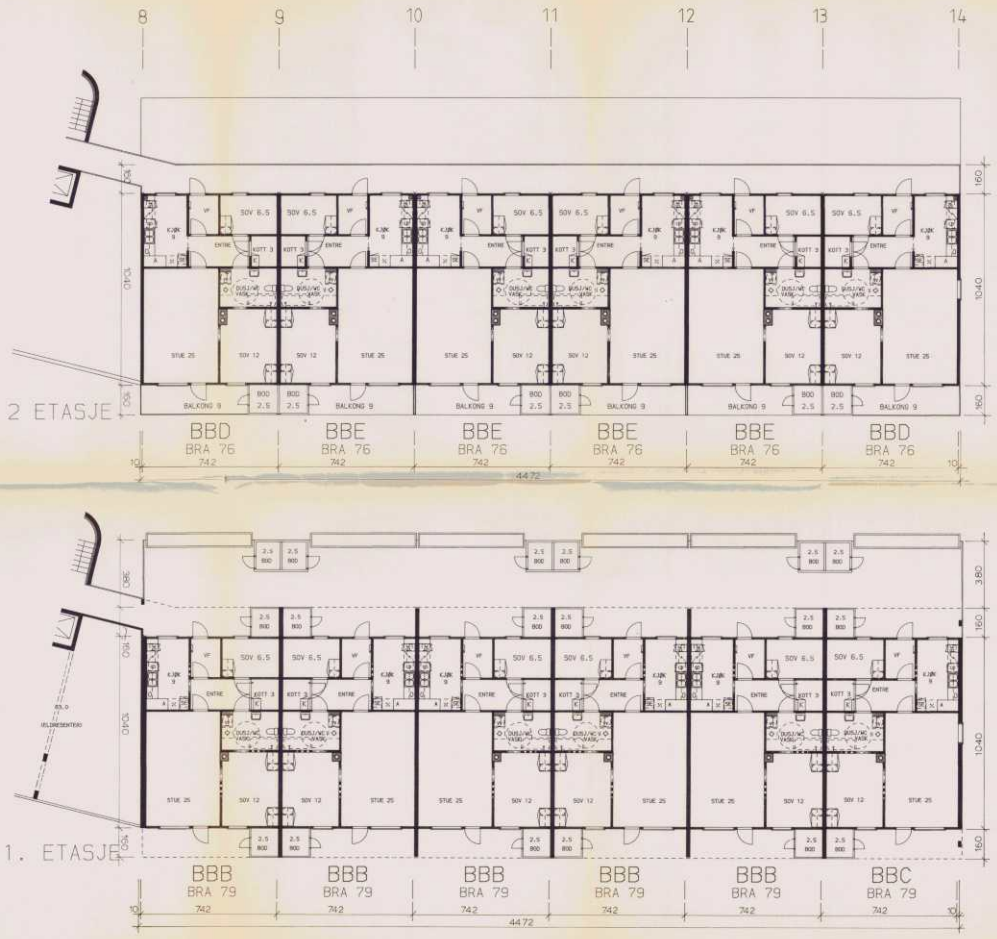
N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Sak nr. 223 1986
Godkjent byggelånsgivere
Dato 16.12.86

SELVAAG-BYGG

Prosjekt: ØREKROKEN

Fase	S.N./R.N.	Fakturne
1	97/149,150,151	RYGGE

Tegningen omfatter: 1. OG 2. ETASJE

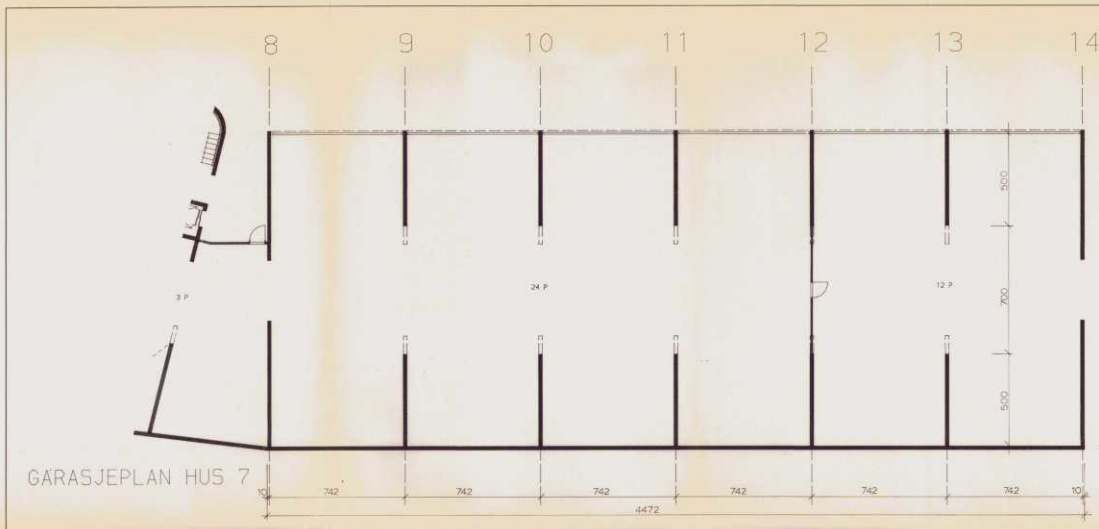
Tegner	Kontroll
7	HOR. DELT ELDREBOL.

Mål	Dato	Tegnet av	Kontrollert
1:100	05.12.86	RH/MEDUSA	L.

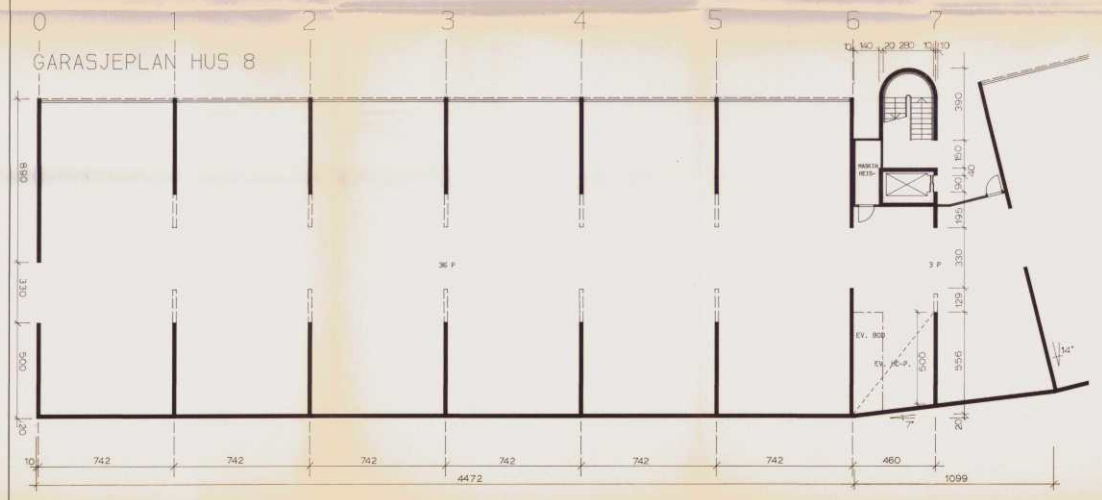
Rev.	Dato	Rev. omfatter	Rev. av	Kontr.

Prosjekt Nr. 1726 | Gruppe A | Hovnr. 7 | Nr. 2 | Rev. -

0 50 100 Utgjorde 1:1 er denne linjal 100 mm
Dansk Scanning A/S



GARASJEPLAN HUS 7



Sak nr. 223 1986
behandlet i b. gjennom møte
den 16.12.86

SELVAAG-BYGG

Prosjekt: ØREKROKEN		
Felt: 1	G.nr./B.nr.: 97/149,150,151	Kommune: RYGGE
Tegningen omfatter: GARASJEPLAN		
Husnr.: 7 09 8		Hustype: HOR. DELT REKKEHUS
MÅL: 1:100	Dato: 5.12.86	Tegnet av: RH/MEDUSA
		Kontrollert av:
Prosjekt Nr.	Gruppe	Husnr.	Nr.	Rev.
1726	A	7,8	1	

Rev.	Dato	Rev. omfatter	Rev. av	Kontr.

Tegn. Nr.

0 50 100 Utdrettet i 1:1 er denne linsal 100 mm
Dansk Scanning A/S

(Kommune)

Rygge

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

A/S Selvaagbygg
Postboks 100,
Vinderen
0319 Oslo 3

Byggherre (navn, adresse)

A/S Selvaagbygg,
Postboks 100.
Vinderen
0319 Oslo 1.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Abborveien Hus 5/8-20-22-24-26-28-30-32 Hus 6 -34-36-38-40-42-44-46-48 Hus 7 -57-59-61-63-65-67-69-71 Hus 8 -41-43-45-47-49-51-53-55-	97	321		

Deres søknad	Dato 12.10.88		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	80 leiligheter i horisondelte rekkehus.		
Behandling/ vedtak	Teknisk sjef	Vedtak dato 16.11.88	Saksnr. 158/88

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Det skal monteres stige til hver pipe. 97 321

Dette arbeidet må være fullført innen:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Rygge,	05.07.90	Jan Kråkø, bygn.kontr.

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	[ ] ansvarshavende		
	[ ] andre		

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Tinglysingsstempel

Dagbokført

21. 06. 1990

MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 6050

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 97	Bnr. 370	Fnr.	Kommune Rygge
2. Eier	Navn A/S RYGGE TOMTESELSKAP			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste seksjon nr 1 - 40 av i alt 60

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	76/4482	21	B	74/4482
2	"	76/4482	22	"	74/4482
3	"	76/4482	23	"	74/4482
4	"	76/4482	24	"	74/4482
5	"	74/4482	25	"	76/4482
6	"	74/4482	26	"	76/4482
7	"	74/4482	27	"	76/4482
8	"	74/4482	28	"	76/4482
9	"	76/4482	29	"	74/4482
10	"	76/4482	30	"	74/4482
11	"	76/4482	31	"	74/4482
12	"	76/4482	32	"	74/4482
13	"	74/4482	33	"	76/4482
14	"	74/4482	34	"	76/4482
15	"	74/4482	35	"	76/4482
16	"	74/4482	36	"	76/4482
17	"	76/4482	37	"	74/4482
18	"	76/4482	38	"	74/4482
19	"	76/4482	39	"	74/4482
20	"	76/4482	40	"	74/4482
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

På eiendommen er under oppføring 9 svalganghus med til sammen 60 leiligheter.

Til hver boligseksjon hører bruks- og disposisjonsrett til den leilighet som i henhold til vedlagte adresseplan er tillagt seksjonen.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
15.06.1990	A/S RYGGE TOMTESELSKAP
Sted: Dilling	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
A/S Rygge Tomteselskap	Larkollvn 9, 1570 Dilling	261000

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 97	Bnr. 370	Fnr.	Kommune Rygge
2. Eier	Navn A/S RYGGE TOMTESELSKAP			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste seksjon nr 41 - 60 av i alt 60.

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
41	B	73/4482	21		
42	"	73/4482	22		
43	"	74/4482	23		
44	"	74/4482	24		
45	"	73/4482	25		
46	"	73/4482	26		
47	"	74/4482	27		
48	"	74/4482	28		
49	"	76/4482	29		
50	"	76/4482	30		
51	"	76/4482	31		
52	"	76/4482	32		
53	"	74/4482	33		
54	"	74/4482	34		
55	"	74/4482	35		
56	"	74/4482	36		
57	"	73/4482	37		
58	"	73/4482	38		
59	"	74/4482	39		
60	"	74/4482	40		
Sum teller skal stemme med nevner		4482	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

På eiendommen er under oppføring 9 svalganghus med til sammen 60 leiligheter.

Til hver boligseksjon hører bruks- og disposisjonsrett til den leilighet somi henhold til vedlagte adresseplan er tillagt seksjonen.

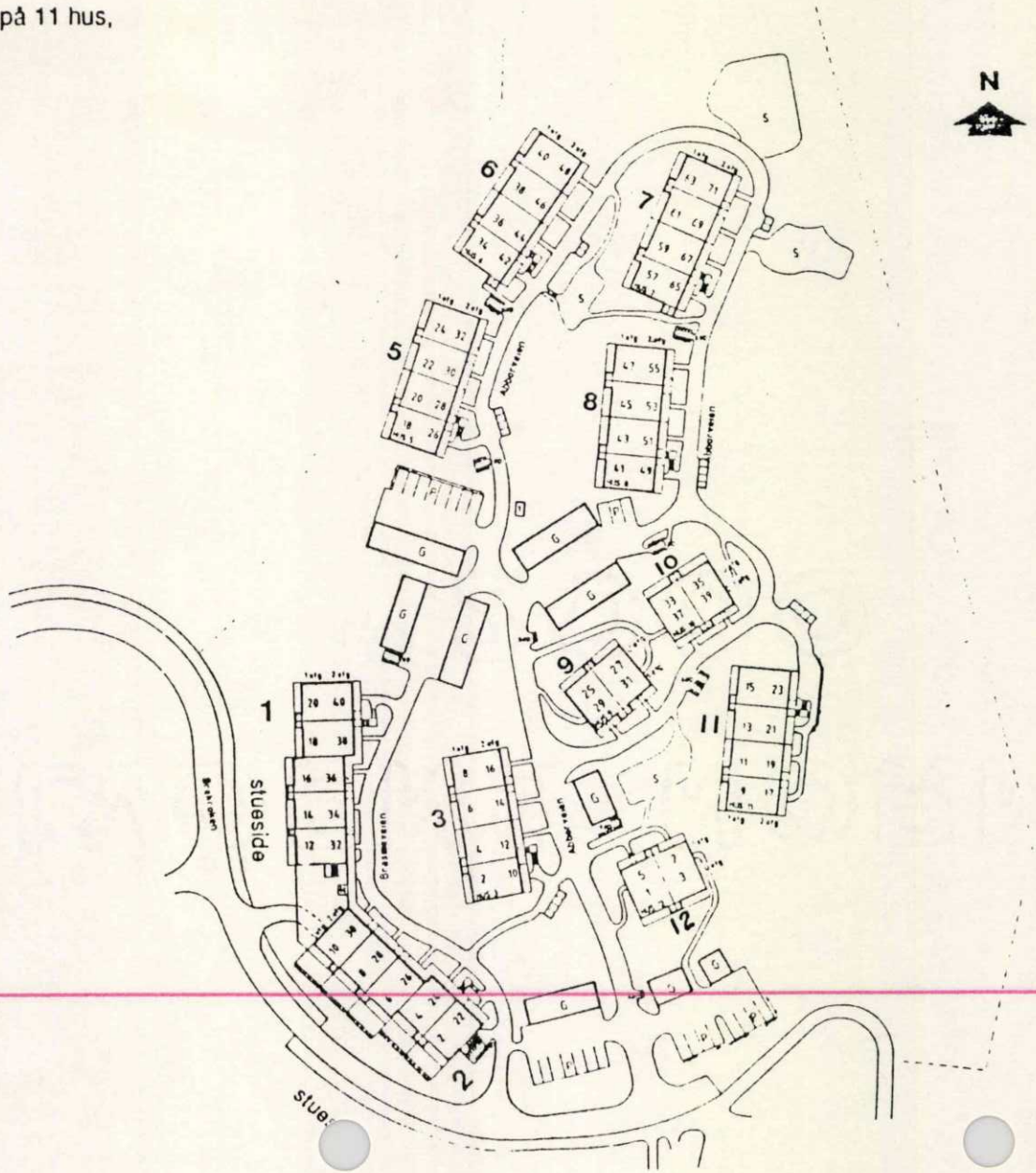
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
15.06.1990	A/S RYGGE TOMTESELSKAP
Sted: Dilling	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
A/S Rygge Tomteselskap	Larkollvn 9, 1570 Dilling	261000

ADRESSEPLAN

Feltet omfatter totalt 80 3-roms leiligheter fordelt på 11 hus, hvorav 20 leiligheter i hus 1 og 2 er eldreboliger.



Hus 1 og 2 adresseres til Brasmeveien
Hus 3 - 12 adresseres til Abborveien

G = Garasje
P = Parkeringsplass
SØP = Søppelstativ
S = Sandlekeplass
T = Trafo
H = Heis

A 5	B 6	B speilv. 7	A speilv. 8
C 1	D 2	D speilv. 3	C speilv 4

Hus 3 (sett fra stueside)

A 13	B 14	B speilv. 15	A speilv. 16
C 9	D 10	D speilv. 11	C speilv 12

Hus 5 (sett fra stueside)

A 21	B 22	B speilv. 23	A speilv. 24
C 17	D 18	D speilv. 19	C speilv 20

Hus 6 (sett fra stueside)

A 29	B 30	B speilv. 31	A speilv. 32
C 25	D 26	D speilv. 27	C speilv 28

Hus 7 (sett fra stueside)

A 37	B 38	B speilv. 39	A speilv. 40
C 33	D 34	D speilv. 35	C speilv 36

Hus 8 (sett fra stueside)

E 43	E speilv. 44
F 41	F speilv 42

Hus 9 (sett fra stueside)

E 47	E speilv. 48
F 45	F speilv 46

Hus 10 (sett fra stueside)

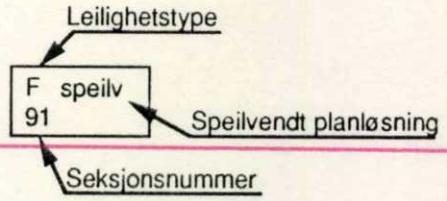
A 53	B 54	B speilv. 55	A speilv. 56
C 49	D 50	D speilv. 51	C speilv 52

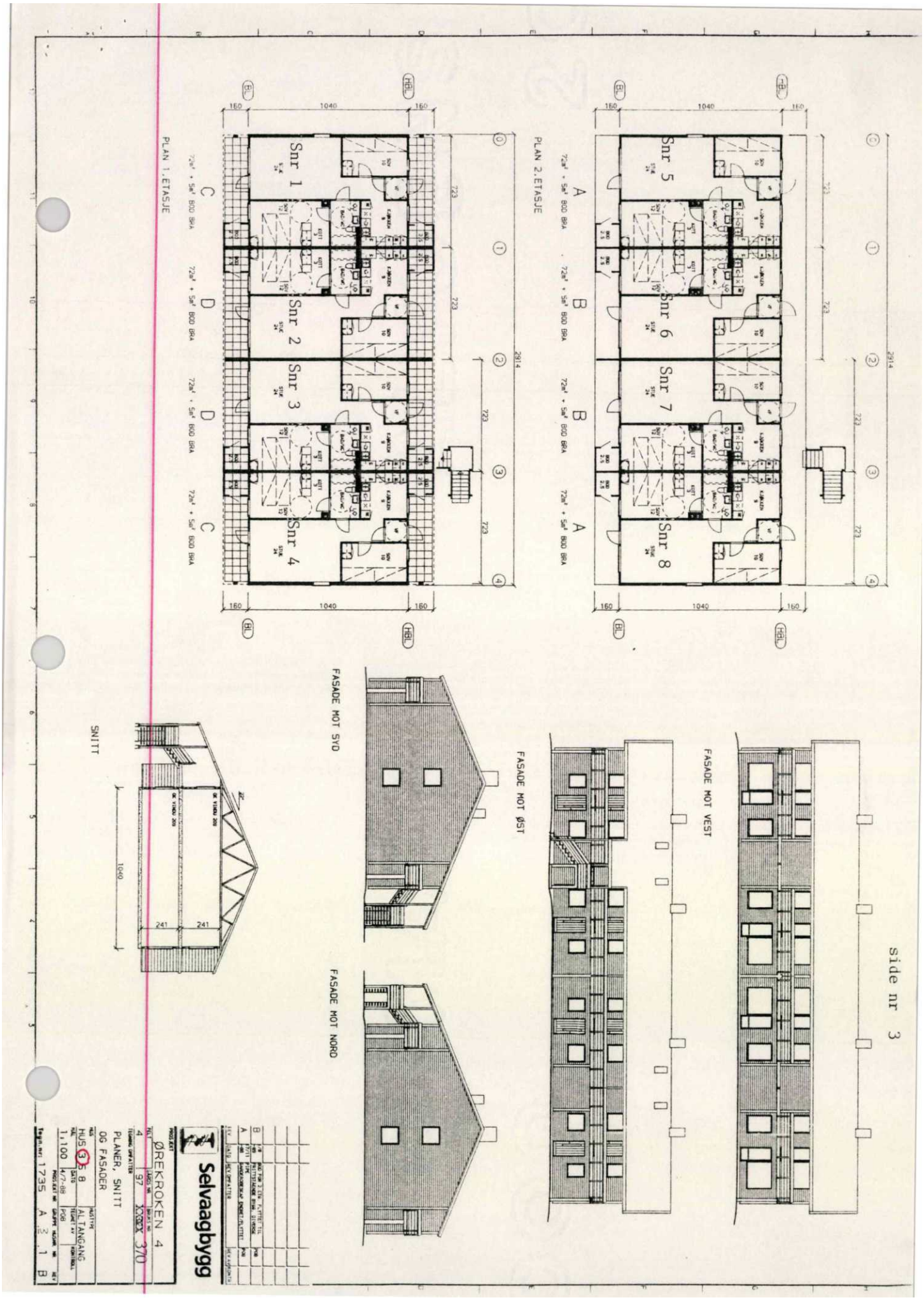
Hus 11 (sett fra stueside)

E 59	E speilv. 60
F 57	F speilv 58

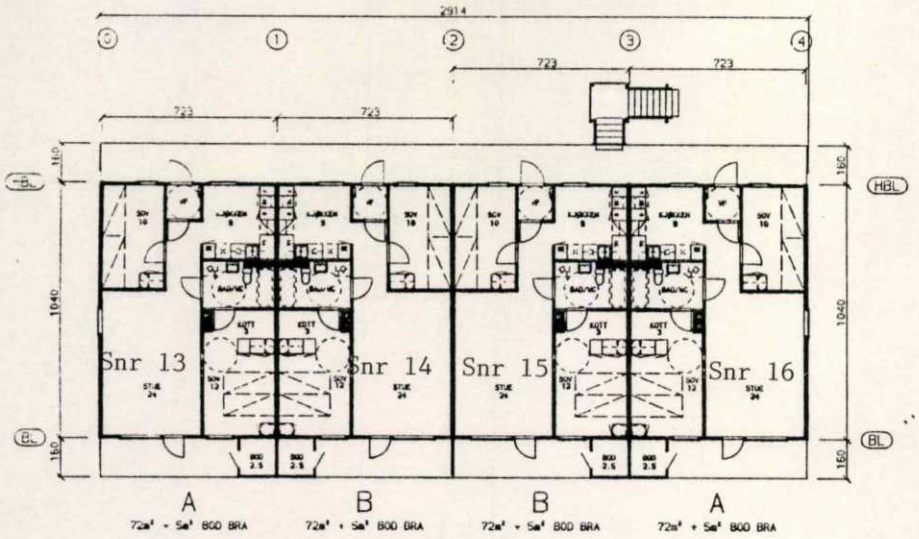
Hus 12 (sett fra stueside)

Tegnforklaring:

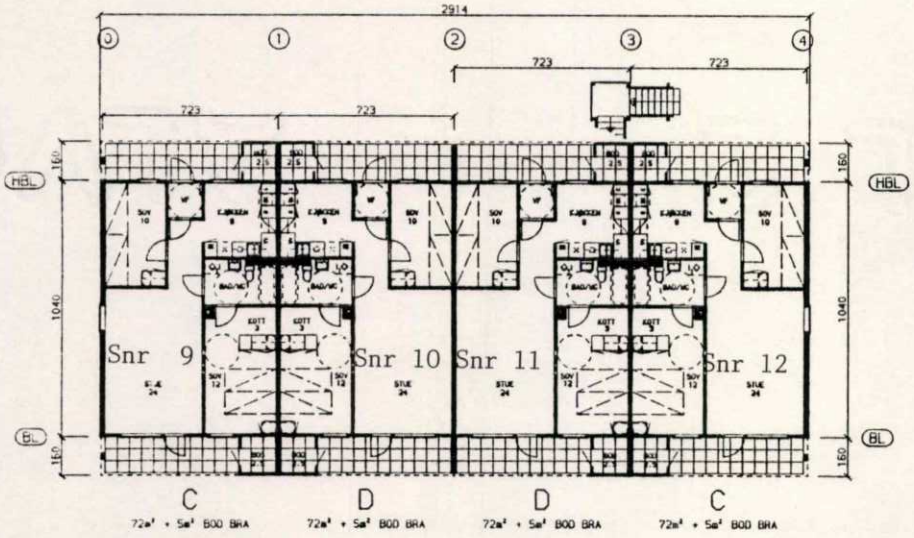



PLAN 1.ETASJE
PLAN 2.ETASJE
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5
Snr 6
Snr 7
Snr 8
FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
SNITT
side nr 3
Selvaagbygg
ØREKROKEN 4
PLANER, SNITT
OG FASADER
HUS 3 B
ALTANGANG
1:100
1735

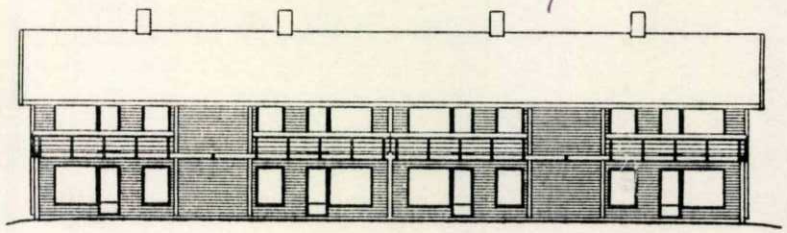
side nr ~~3a~~ 4



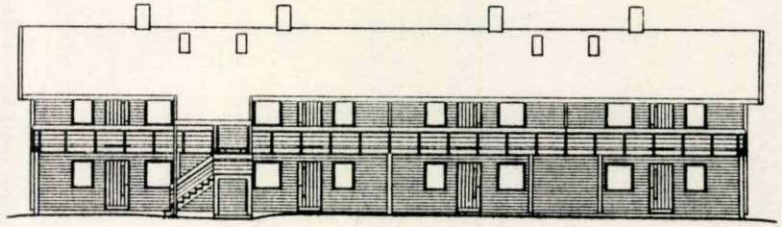
PLAN 2.ETASJE



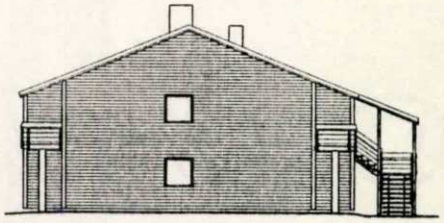
PLAN 1.ETASJE



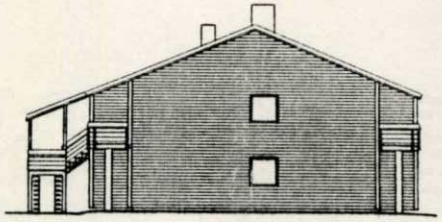
FASADE MOT VEST



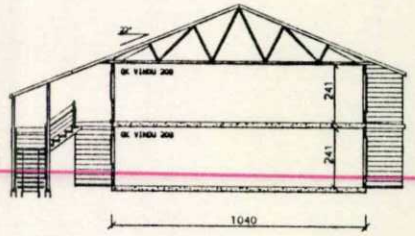
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT

REV.	DATO	REVISJONSTEKST	REVISJONSKONTROLL
B	1/8 -88	ENG. FOR 2.ETG. PLASSERT TIL. RETTESTÅENDE BYGG. SLIK VISTE	PDB
A	17/11 -88	FØRE MURSKORSTEIN INNBYGGET/PLASSERT	PDB

Selvaagbygg

PROSJEKT: ØREKROEN 4

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
4	97	~~XXXX~~ 370

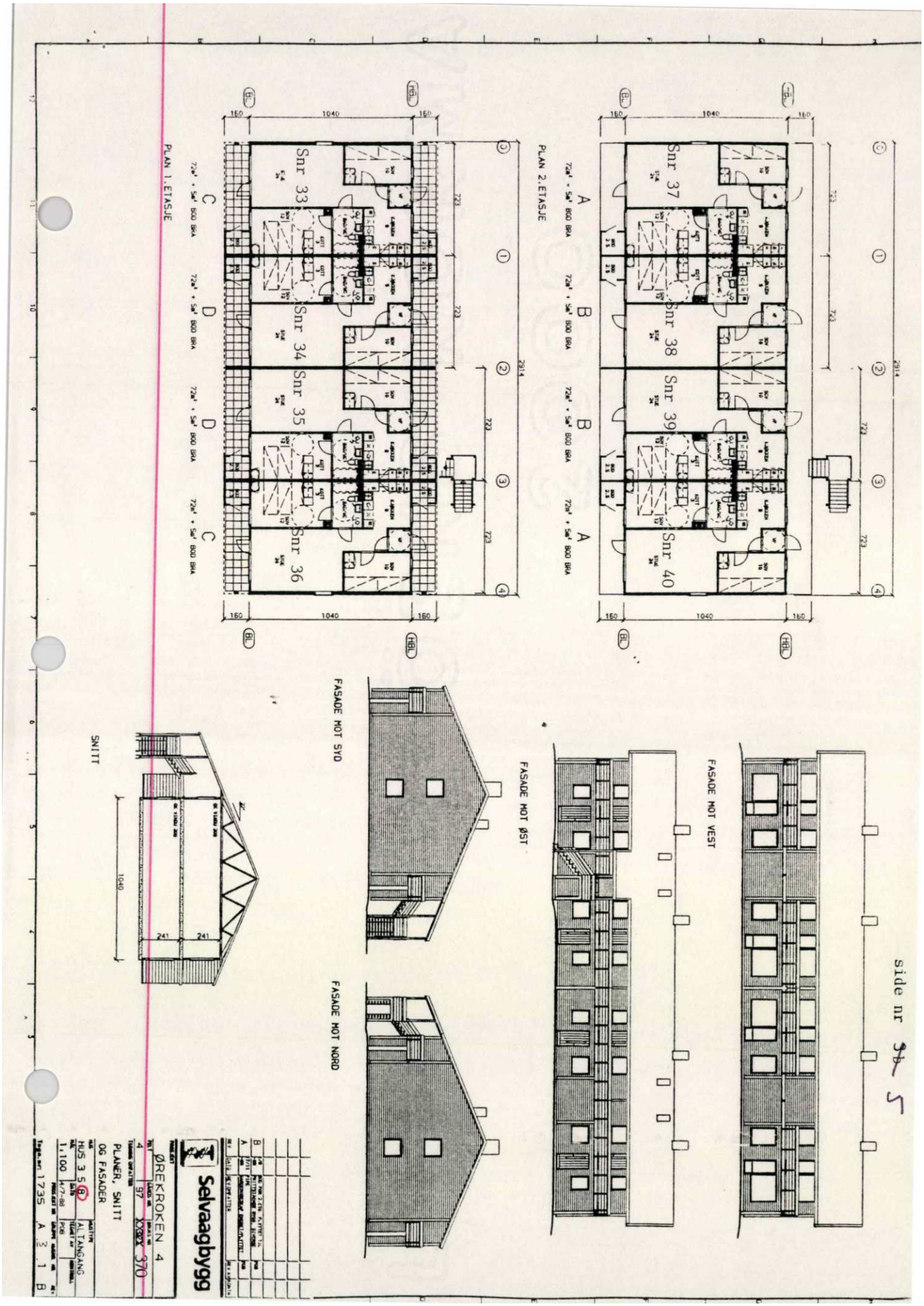
TEGNING INNHOLDER: PLANER, SNITT OG FASADER

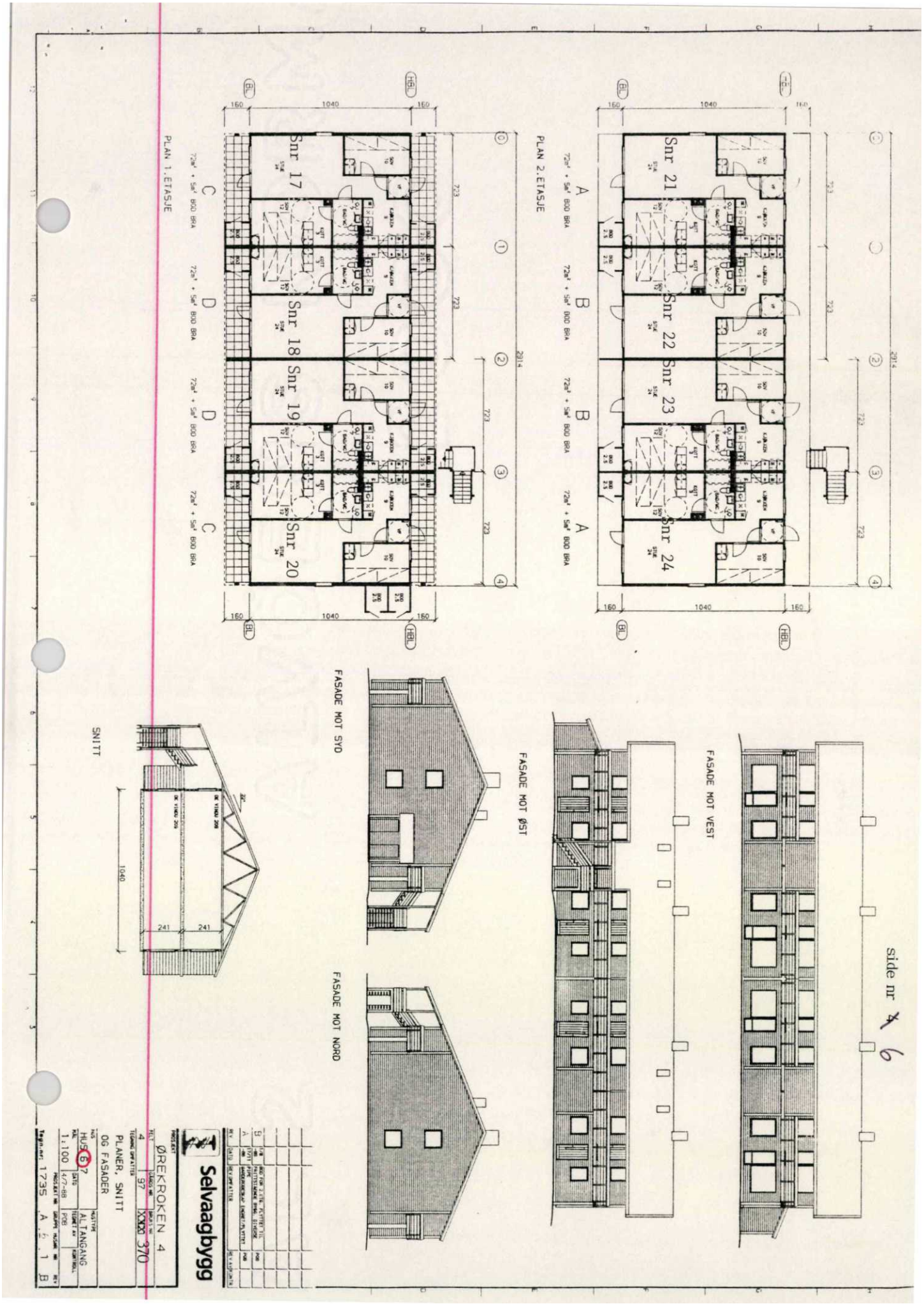
HUS	HUSTYPE
HUS 358	ALTANGANG

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	4/7-88	PDB	

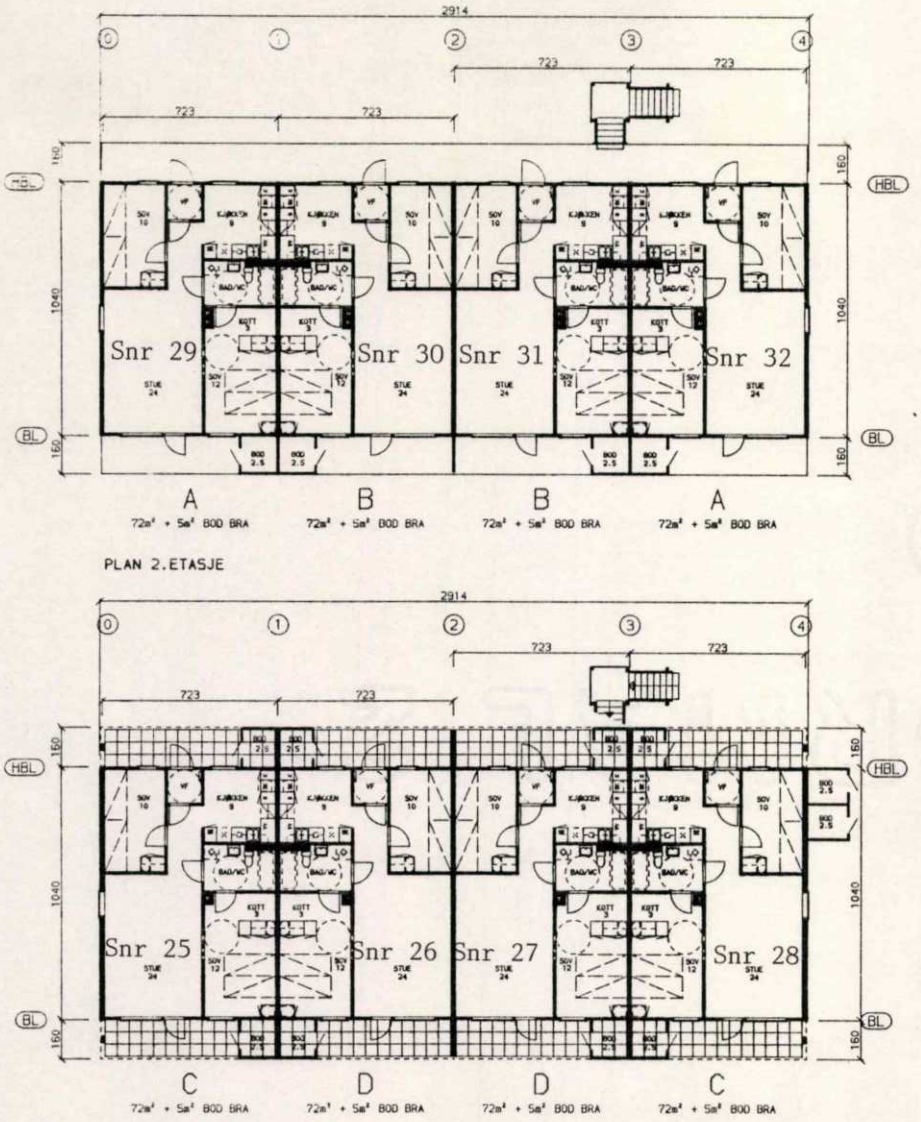
PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.

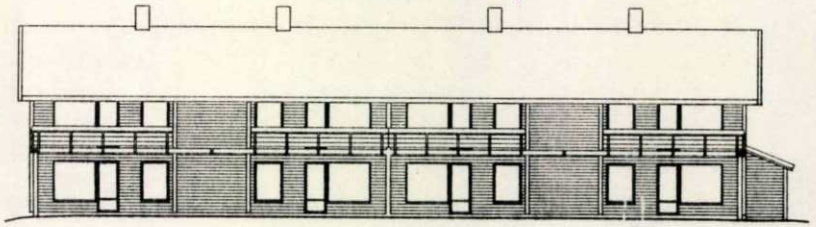
Tegn.nr: 1735 A 3 1 B


PLAN 1.ETASJE
PLAN 2.ETASJE
Snr 33
Snr 34
Snr 35
Snr 36
Snr 37
Snr 38
Snr 39
Snr 40
FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
SNITT
side nr 5
Selvaagbygg
ØREKROKEN 4
PLANER, SNITT
OG FASADER
HUS 3 5
ALTANGANG
1:100
1735

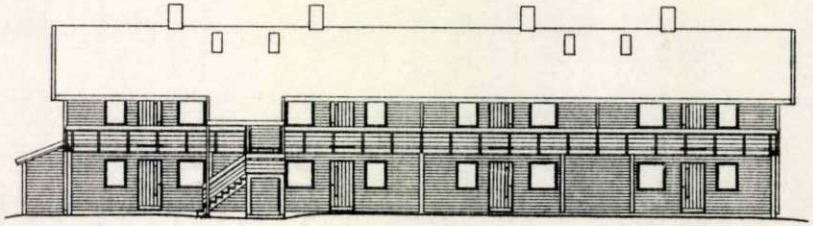

PLAN 1. ETASJE
PLAN 2. ETASJE
Snr 17
Snr 18
Snr 19
Snr 20
Snr 21
Snr 22
Snr 23
Snr 24
FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
SNITT
side nr 6
Selvaagbygg
ØREKROKEN 4
PLANER, SNITT
OG FASADER
HUS 6 7
ALTANGANG
1:100
1735 A 2 1 B

side nr ~~4a~~ 7

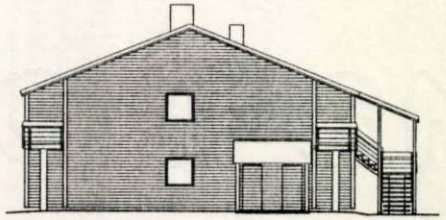




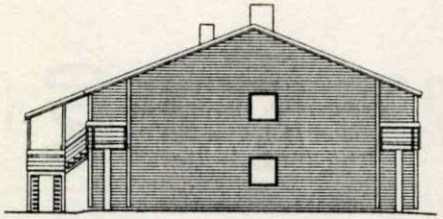
FASADE MOT VEST



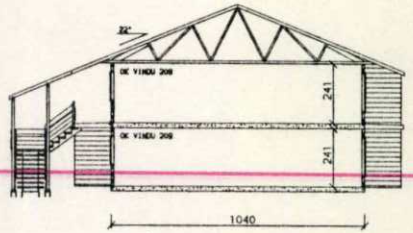
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT

REV.	DATO	REVIDERTE DELER	REV. AVSKONTR.
B	1/8 -88	BOD FOR 2.ETG. FLYTTET TIL FRITTSTÅENDE BYGG, DIVERSE	POB
A	17/11 -88	FIRE BARDUNKREDSAP ENDRET/FLYTTET	POB

Selvaagbygg

PROSJEKT: ØREKROKEN 4

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
4	97	X320 370

TEGNING OMFATTER: PLANER, SNITT OG FASADER

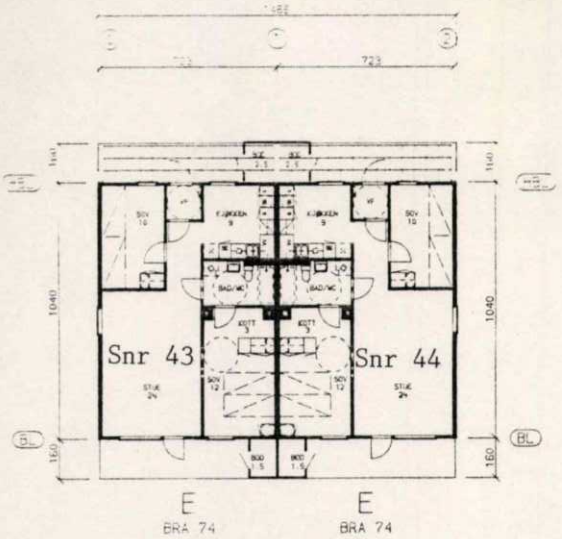
HUS	HUSTYPE
HUS 6 7	ALTANGANG

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	4/7-88	POB	

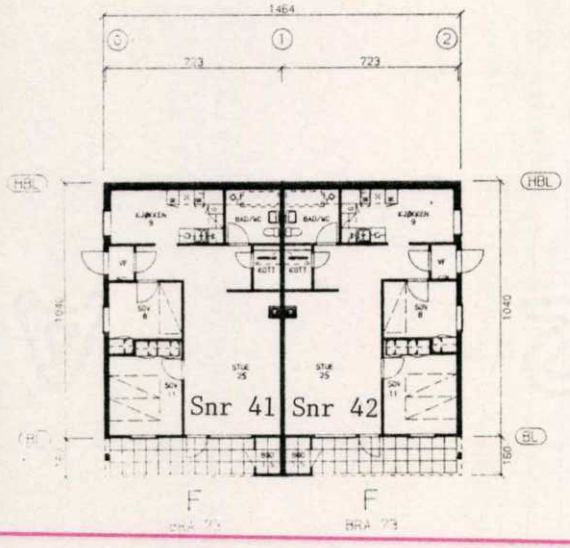
PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR REV

Tegn.nr: 1735 . A . 6 . 1 B

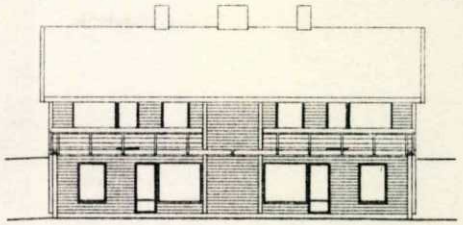
side nr 8



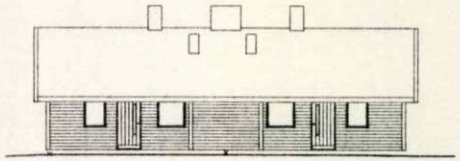
PLAN 1.ETASJE



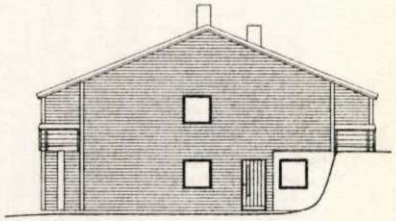
PLAN U.ETASJE



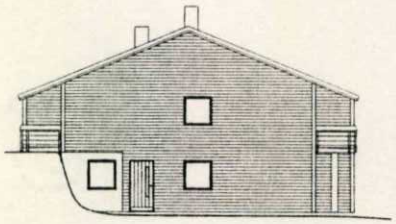
FASADE MOT VEST



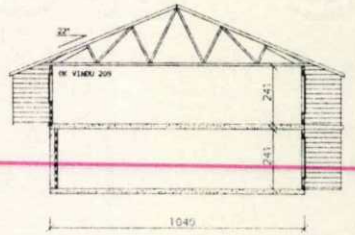
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT

REV	DATO	REVISJONSTEKST	REVISJONSNR
A	-88	GARDEROBESKAP ENDRET-FLYTTET	FOB

Selvaagbygg

PROSJEKT
ØREKROKEN 4

FELT	GÅRDS NR	BRUKS NR
4	97	X324 370

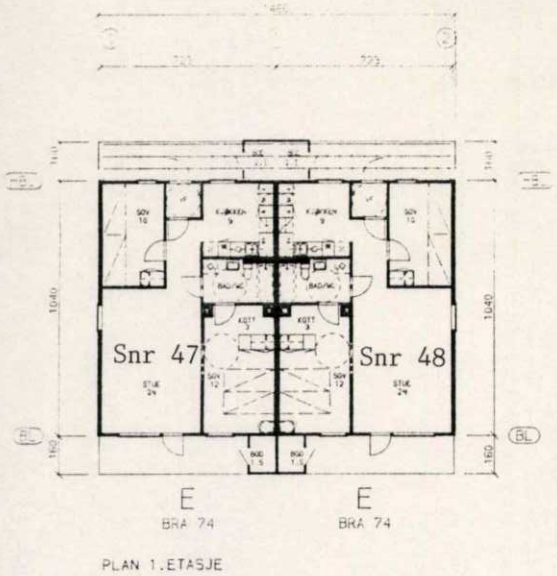
TEGNING OMFATTER
PLANER, SNITT OG FASADER
1. OG U.ETG.

HUS	HUSTYPE
9	ALTANGANG

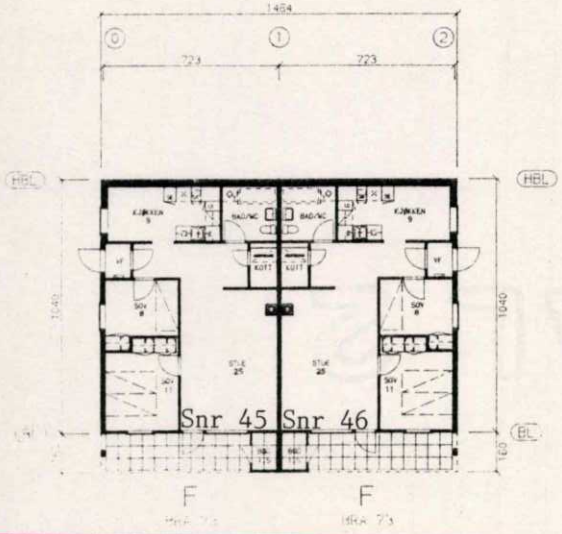
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	30/5-88	FOB	

Tegn.nr:	PROSJEKT NR	GRUPPE	HUSNR	NR	REV
	1735	A	9	1	A

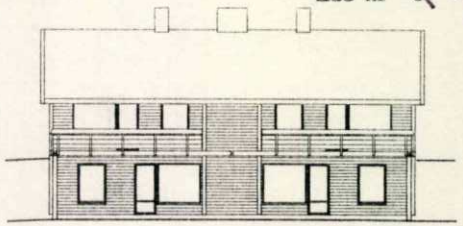
side nr ~~8~~ 9



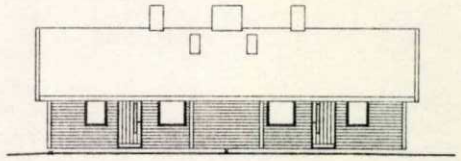
PLAN 1.ETASJE



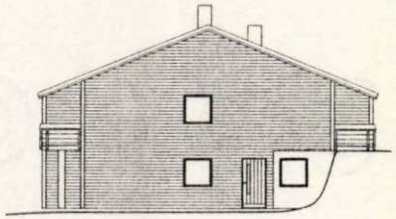
PLAN U.ETASJE



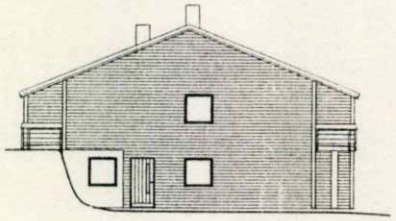
FASADE MOT VEST



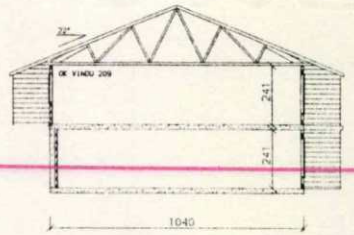
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT

REV	DATO	REV.OPPRATTER	REV.A/FORNTN
A			

Selvaagbygg

PROSJEKT: ØREKROKEN 4

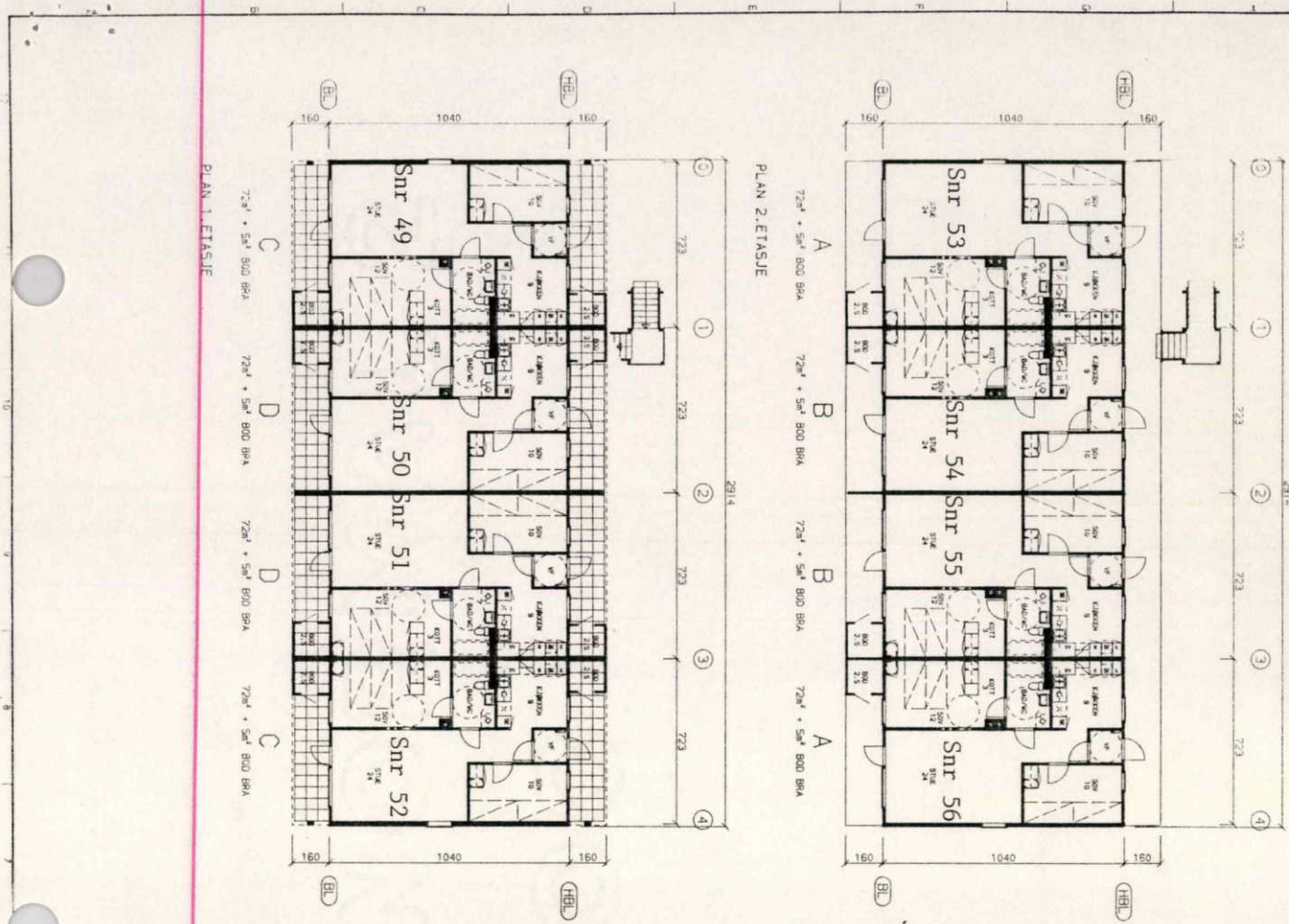
FELT 4 | GÅRDS NR 97 | BRUKS NR ~~XXX~~ 370

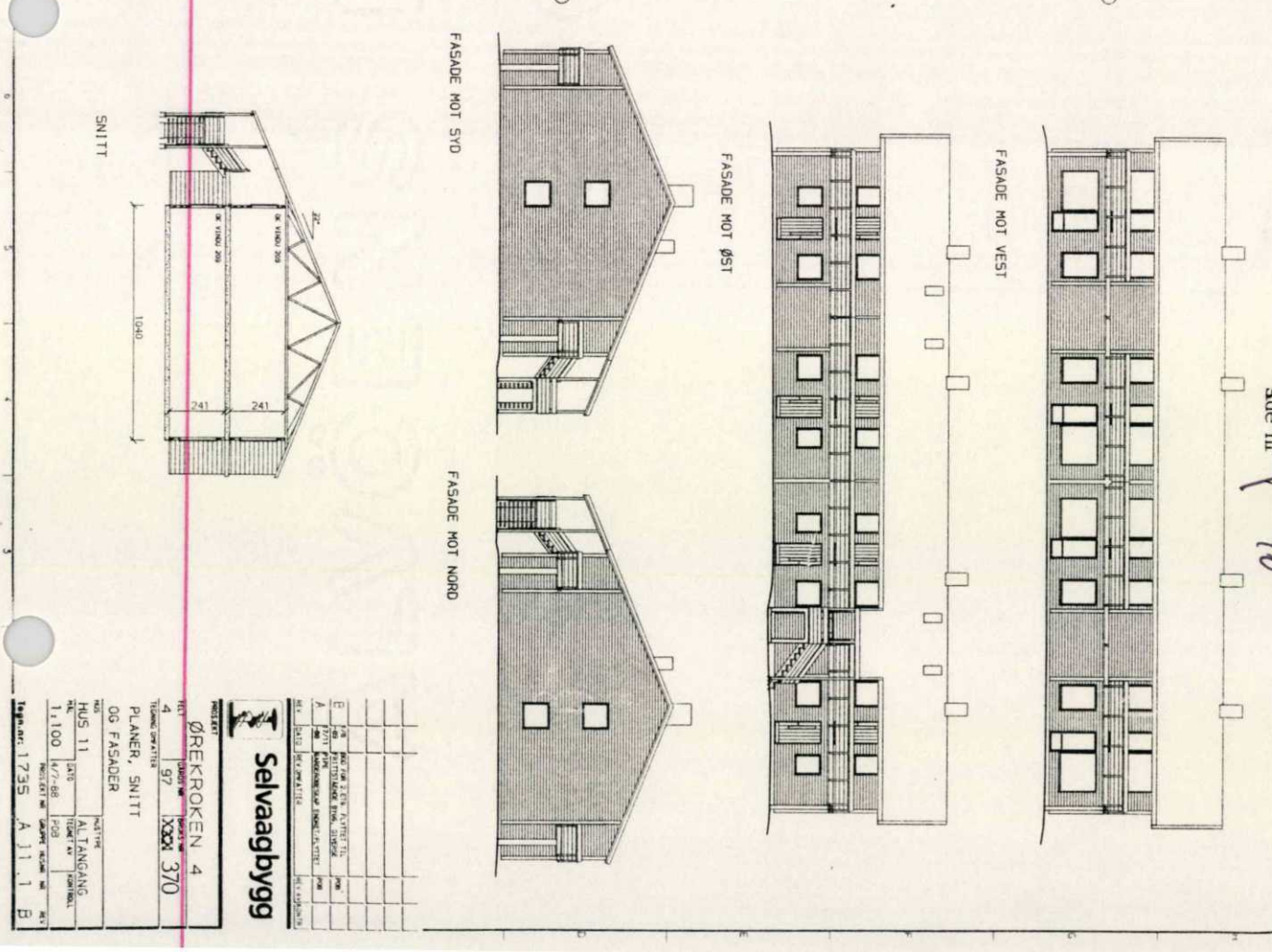
TEGNING OPPRATTER: PLANER, SNITT OG FASADER 1. OG U.ETG.

HUS 10 | HUSTYPE ALTANGANG

MÅL 1:100 | DATO 30/5-88 | TEGNET AV FOB | KONTROLL

Tegn.nr: 1735 | PROSJEKT NR | GRUPPE A | HUSNR 10 | NR 1 | REV A





side nr 10

Selvaagbygg

PROSJEKT: ØREKROKEN 4

TEGNING NR: 97 | MÅLSTOKK: 1:100 | X3001 370

TEGNING OVER: PLANER, SNITT OG FASADER

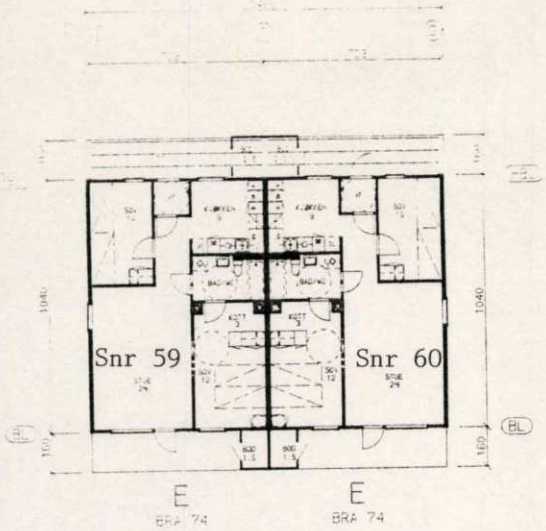
HUS: HUS 11 | HUSTYPE: ALTANGANG

DATO: 4/7-88 | TEGNET AV: POB | KONTROLL:

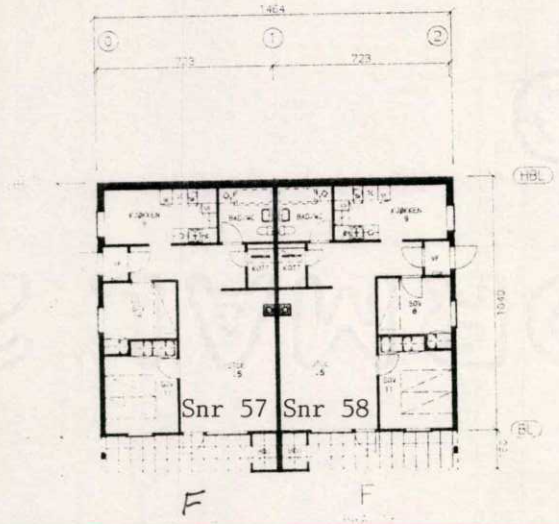
PROSJEKT NR: | GRUPPE: | RELASJON NR: | REV: B

Tegn.nr: 1735 A 11 1 B

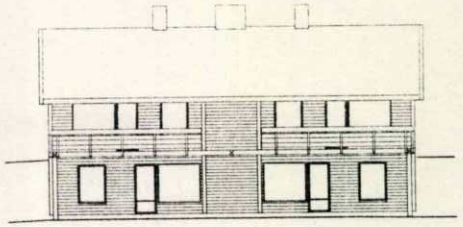
side nr 11



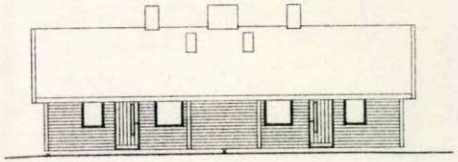
PLAN 1.ETASJE



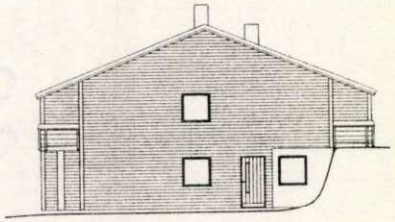
PLAN U.ETASJE



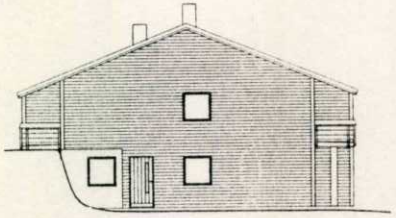
FASADE MOT VEST



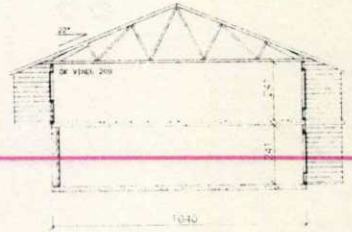
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT

A			
REV	DATO	REVIDERTE	REVISJONS

Selvaagbygg

PROSJEKT
ØREKROKEN 4

FELT	GNR/BNR	BRUKS NR
4	97	XXX 370

TEGNING OMFATTER
PLANER, SNITT OG FASADER
1. OG U.ETG.

HUS	HUSTYPE
12	ALTANGANG

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100			

PROSJEKT NR | HUSNR | NR
Tegn.nr: 1735 A 12 1 A

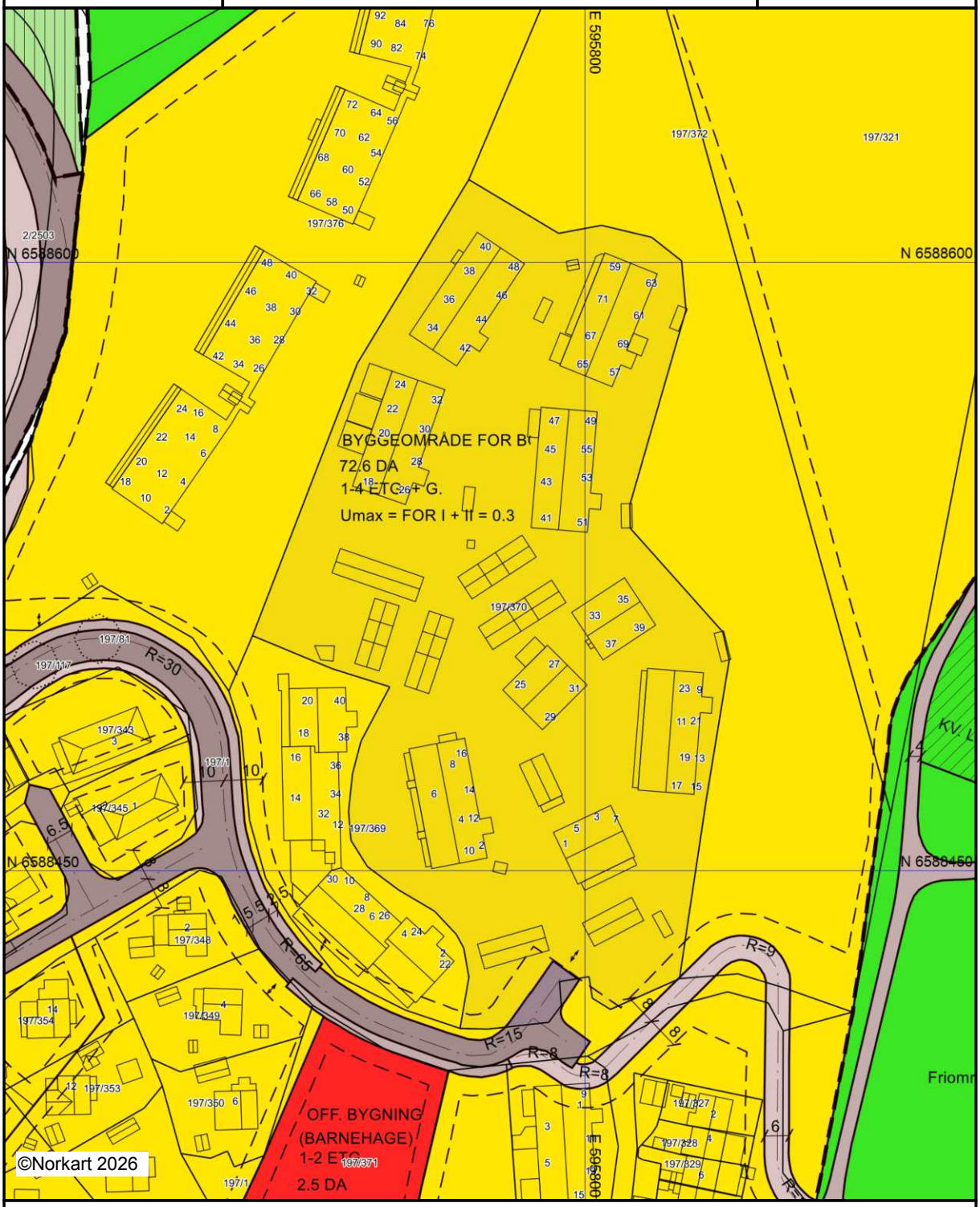
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 197/370/0/32
Adresse: Abborveien 65
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Parkbelte i industristrøk

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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

Utdrag

Bestemmelser og retningslinjer

til Kommuneplanens arealdel 2021-2032

BESTEMMELSER

VIRKNING AV PLANEN

1 PLANENS VIRKEOMRÅDE

1.1
Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Moss kommune, som vist på plankart Kommuneplanens arealdel 2021-2032 vedtatt 23.03.2021.

1.2 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE KOMMUNEDELPLANER
Følgende kommunedelplaner skal fortsatt gjelde foran kommuneplan:
- Kommunedelplan for sentrum, vedtatt 2015, med unntak av bestemmelse om kvartalslekeplass, støy og til hensynssone faresone skred.

1.3 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE REGULERINGSPLANER
Reguleringsplaner i vedlegg I skal fortsatt gjelde foran kommuneplan, med følgende unntak:
- Kommuneplanens bestemmelser om overvann gjelder foran reguleringsplaner.
- Kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 2013.

GENERELLE BESTEMMELSER

2 KRAV OM PLANLEGGING (PBL §§11-9, 11-10 OG 12-1)

2.1 PLANKRAV
Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

2.2 UNNTAK FRA PLANKRAVET
Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

2.2.1. Bebyggelse og anlegg og sentrumsformål
Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

2.2.2 Eksisterende boligområde
Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

Sammenføyning av bruksenheter.

Bruksendring fra tilleggsdelsdel til hoveddel.

Utdrag

utformes med vegetasjon og vann som grunnlag for rekreasjon og aktivitet. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot byrom eller gater.

19.2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (PBL § 11-10)

19.2.1 Eksisterende boligområder

Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 m. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.

Garasjer med innkjøring vinkelrett på vei skal plasseres med minimum 5 m avstand fra tomtegrense mot kommunal vei.

Dersom strøkskarakteren og eksisterende bebyggelsesstruktur ikke tilsier noe annet kan frittliggende garasjer under 50 m² BRA plasseres inntil 1,5 m fra tomtegrense mot kommunal eller privat vei dersom innkjøring er parallell med veien. Det er en forutsetning at plasseringen ikke kommer i konflikt med allétrær, siktlinjer og andre trafikksikkerhetshensyn. Regulert byggegrense, eller byggegrense mot riks- og fylkesvei i medhold av vegloven skal overholdes.

Innenfor eksisterende småhusområder skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke.

Maksimalt 40 prosent av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnettet.

Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):

1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.

2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.

Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje)
Utnyttelsesgraden må ikke overstige 20 % BYA pr tomt. Maksimalt tillatt mønehøyde er 7,5 m eller gesimshøyde inntil 6 m. Det tillates ikke nye bruksenheter.

19.2.2 Fremtidige boligområder

Utnyttelse og høyder settes gjennom regulering. Innenfor Moss sentrum og områdesentrene skal det vurderes en høy arealeffektivitet.

Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.

Boligområde B1
I område B1 tillates det kun frittliggende eneboligbebyggelse og maksimalt 20 boenheter innenfor

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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 håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Abborveien 65, 1528 Moss
Gnr. 197, Bnr. 370, Snr. 32, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260047

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss
Saksbehandler: Eirik Reinnel
Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 934 31 900
E-post: eirik.reinnel@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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