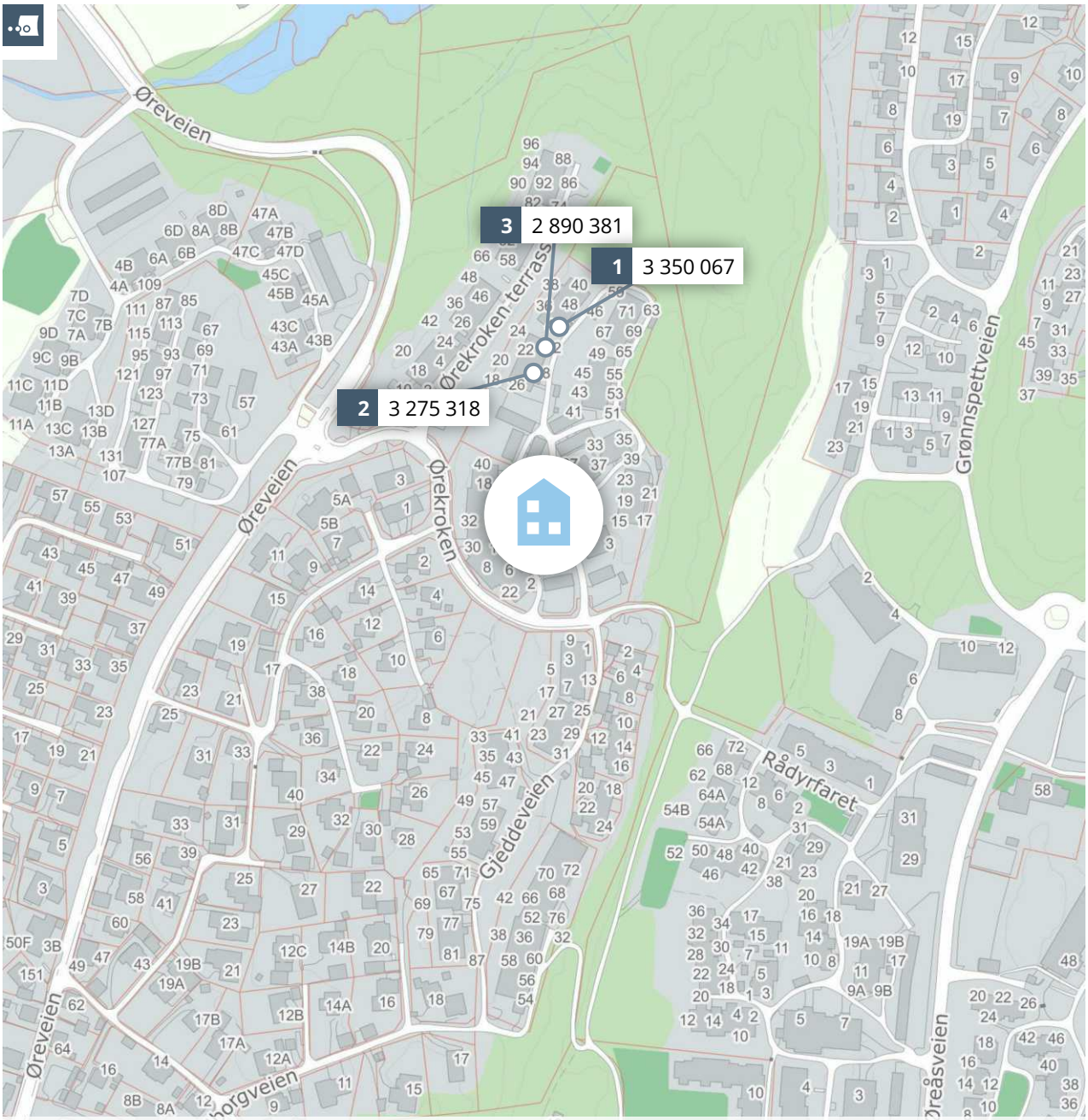
PRIVATMEGLEREN
MOSS

ABBORVEIEN 14



Meglers verdivurdering

ABBORVEIEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 23.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hasan Øzbal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Abborveien 14, 1528 MOSS

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1990

GNR 197 BNR 370 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS ØREÅSEN M

Verdivurdert til

2 950 000

318	2 950 318	40 977
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	4 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	400
Formue	30 513
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Abborveien 42 72 m² 1990 2. etg 2 sov	30.09.2025	3 390 000	**3 350 000**	67	3 350 067	**46 529**
2 Abborveien 28 72 m² 1990 2. etg 2 sov	24.06.2026	3 350 000	**3 275 000**	318	3 275 318	**45 491**
3 Abborveien 32 72 m² 1990 2. etg 2 sov	25.06.2026	2 890 000	**2 890 000**	381	2 890 381	**40 144**

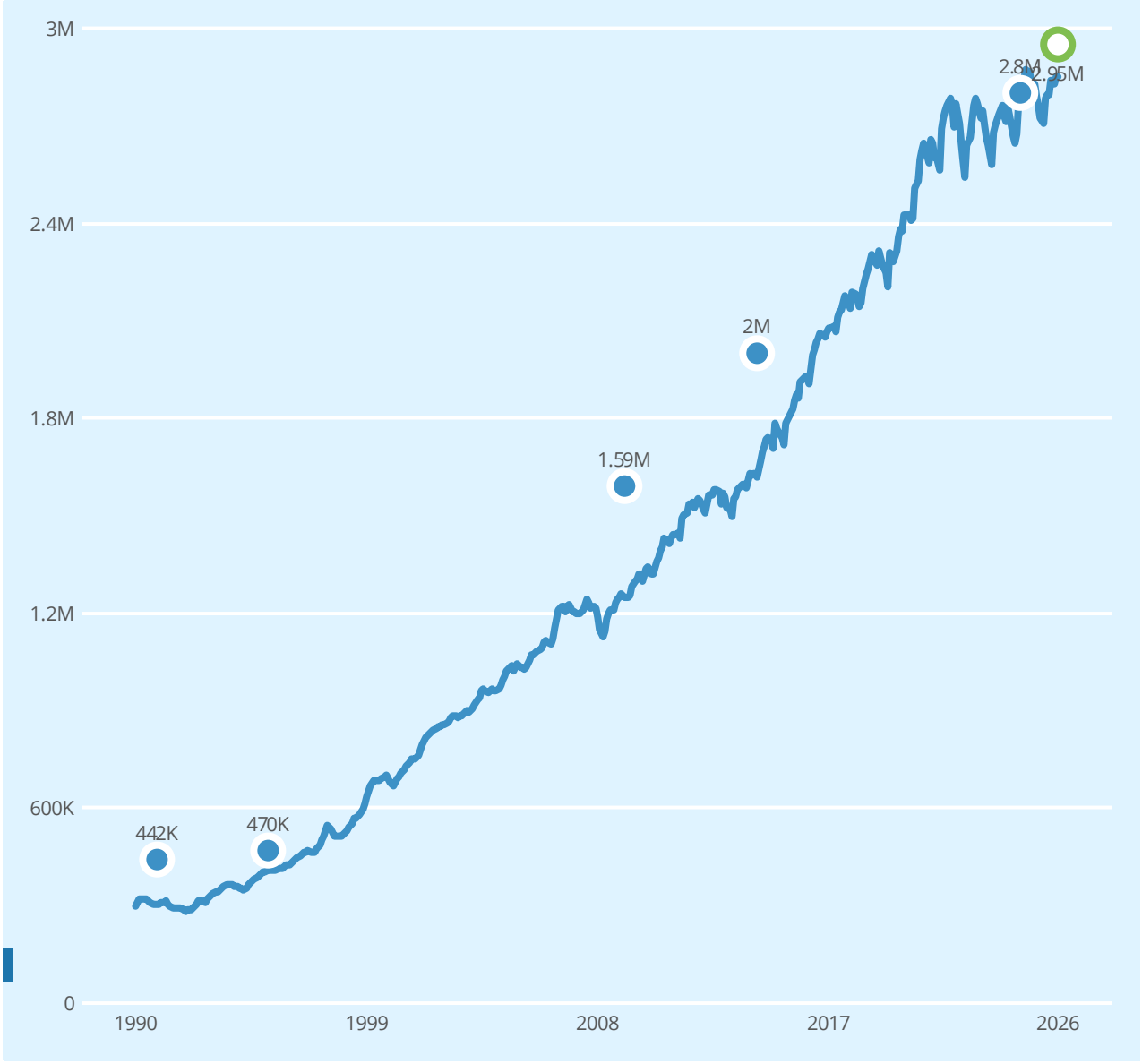
Abborveien 14, en fin 3-roms selveierleilighet beliggende i byggets 2. etasje. Det medfølger garasjeplass til leiligheten.
Det er god og innholdsrik planløsning, med normal god standard. Her vil du bo i et populært, etablert boområde med gangavstand til det meste.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.02.2025	17.02.2025	11.03.2025	2 800 000	2 800 000	0	2 800 000
12.11.2014	01.12.2014	20.01.2015	2 000 000	2 000 000	0	2 000 000
30.10.2009		30.10.2009	-	1 590 000	-	1 590 000
16.01.1996		16.01.1996	-	470 000	-	470 000
24.10.1991		24.10.1991	-	442 000	-	442 000

Leiligheter til salgs i 1528 MOSS nå

1
leiligheter til salgs

3.1M
2 990 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Leiligheter solgt i 1528 MOSS siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

3.2M
3 078 000 Prisantydning i snitt
3 019 000 Salgspris i snitt
2.9M

Solgt i snitt i løpet av
58
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

51 452 MOSS kommune i snitt siste 6 mnd

40 977 Abborveien 14 Totalpris 2 950 318

38 688 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Moss	Oppdragsnr.	116260155
Addresse	Abborveien 14		
Postnr.	1528	Sted	MOSS
Selgers navn	Wilson Soriano Morales		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Wilson Morales

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

17.02.2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Over 1 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

92675177

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Malt taket

Initialer selger:
W S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Firma

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.07.2026

Signert av *Wilson Soriano Morales*

Initialer selger:
W S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Abborveien 14, 1528 MOSS
MOSS kommune
gnr. 197, bnr. 370, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 09.07.2026 **Rapportdato:** 10.07.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4826 **Eiendomsverdi ref nr:** KE5252

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Norsk takst

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 1990.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje.

Seksjonen disponerer 2 utvendige boder på hhv. 2 og 3 kvm.

Det medfølger egen garasjeplass i felles garasjerekke.

Standarden er normal, dog må det påregnes noe oppgraderinger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Oppgraderinger må påregnes.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 1990

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater, fliser, spiler og malt miljøstrie.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Varmekabler på bad/vaskerom
Peisinnsats i stue.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2007.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

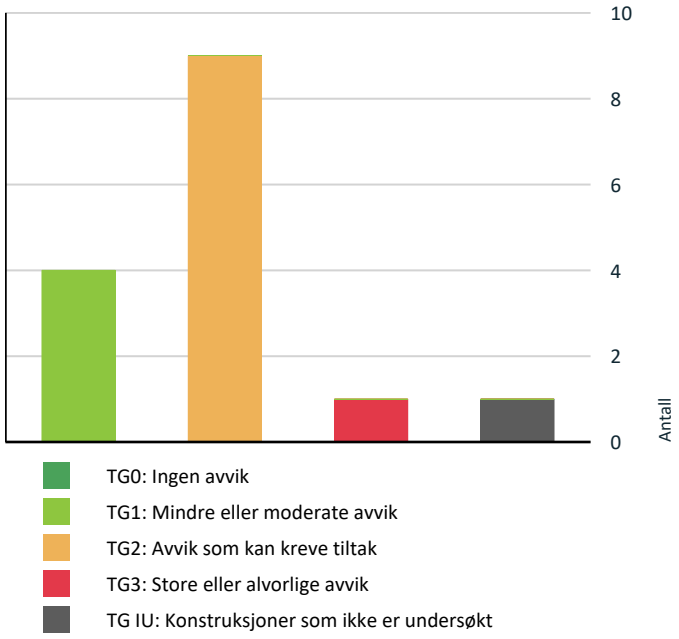
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

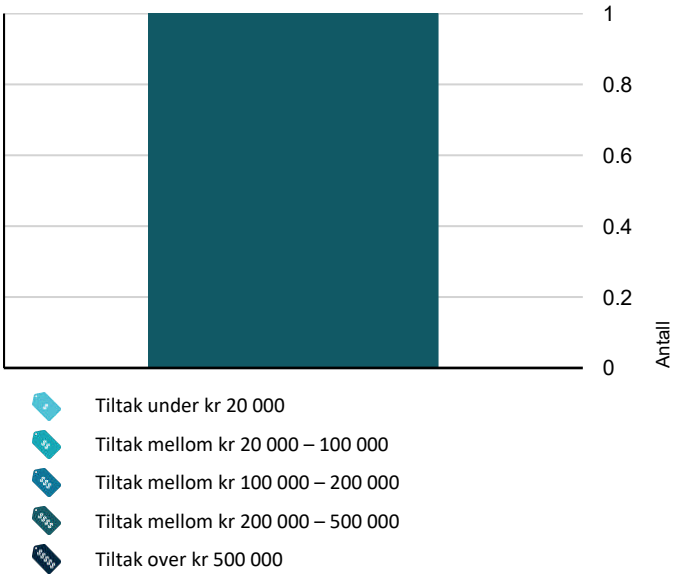
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 og beskriver bygningens tekniske tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Rapporten bygger på visuelle observasjoner, utførte registreringer, tilgjengelig dokumentasjon, mottatte opplysninger fra eier eller rekvirent, samt undersøkelsesmetoder og omfang fastsatt i standarden.

Rapporten gir en faglig vurdering av bygningens tilstand på undersøkelsestidspunktet, men er ikke en garanti for at feil, mangler eller skader ikke foreligger utover det som er registrert og beskrevet.

Undersøkelsen er gjennomført som en ikke-destruktiv tilstandsvurdering. Med mindre annet er angitt, er det ikke foretatt åpning av konstruksjoner, demontering av bygningsdeler eller andre inngrep. Skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner kan derfor kun vurderes indirekte gjennom observasjoner, målinger, symptomer og bygningsteknisk skjønn. Vurderingene gjelder forholdene slik de fremstod på befaringsdagen. Bygningens tilstand kan påvirkes av klima, belastning, bruk, vedlikehold, aldring og andre forhold som endrer seg over tid. Områder som var tildekket eller utilgjengelige på befaringstidspunktet, er vurdert ut fra de observasjoner som var mulig å gjennomføre uten inngrep. Forhold som kun opptrer under spesielle værforhold, årstider eller belastningssituasjoner, kan være vanskelig eller umulig å avdekke ved en ordinær befaring.

Registrering av fuktforhold er basert på målinger og observasjoner utført under befaringen. Fuktnivåer kan variere betydelig gjennom året som følge av temperatur, nedbør, ventilasjon, oppvarming og bruksmønster.

Rapporten omfatter ikke prosjekteringskontroll, dimensjoneringskontroll, byggesaksmessig kontroll eller full vurdering av forskriftsmessig utførelse. Tekniske installasjoner, herunder elektriske anlegg, ventilasjon, brannvarslingsanlegg og andre spesialtekniske installasjoner, er ikke underlagt full fagteknisk kontroll med mindre dette er særskilt angitt. Oppgitte varmekilder er ikke funksjonstestet eller vurdert nærmere, og opplysningene om disse er basert på informasjon fra eier.

Vurderinger av skjulte vann-, avløps- og dreneringssystemer er i hovedsak basert på alder, tilgjengelige opplysninger, synlige forhold og funksjonskontroller. Eventuelle vurderinger av levetid, vedlikeholdsbehov eller utskiftningsbehov bygger på bygningsteknisk erfaring og observerte forhold.

Der det registreres symptomer på skade, avvik eller forhøyet risiko, beskriver rapporten de observerte forholdene. Omfang og årsak kan i enkelte tilfeller først avklares gjennom videre undersøkelser.
Rapporten må leses i sin helhet. Tilstandsgrader, risikovurderinger og observasjoner må vurderes samlet og i sammenheng med rapportens forutsetninger, begrensninger og anbefalinger. Det kan ikke utelukkes at forhold som ikke var synlige eller registrerbare på befaringstidspunktet, avdekkes på et senere tidspunkt.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra byggeår.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i tre med innfelt glassfelt, fra byggeår.

Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fra stue er det utgang til veranda på 9 kvm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Rekkverk på veranda er målt til ca. 89 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Det aktuelle rekkverket er likevel utført i samsvar med byggtekniske forskrifter som gjaldt ved oppføringstidspunktet.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
På gulv er det overflater av laminat og fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke nødvendig med tiltak, dog føres forholdet opp som et avvik. Det finnes mange gode råd for å utbedre knirk. Se link: https://www.ifi.no/bli-kvitt-knirk-i-gulvet. Ved en renovering må det sørges for å unngå knirk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggoverflater av slettmalte flater, fliser, spiler og malt miljøstrie.
I tak er det slettmalte flater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillere av antatt betong.

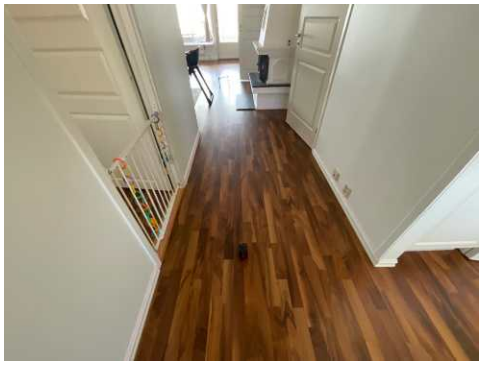
Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell stedvis.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Peisinnsats i stue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Selv med høy alder kan en pipe fungere godt hvis den er tatt vare på, men innvendig slitasje, sot, varme, og temperatursvingninger gjør ofte at rehabilitering kreves for trygg bruk.
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Det er ikke et krav til ildfast plate under sotluke/feieluke iht. TEK17 eller Brann- og Feiervesen, men det anbefales at det etableres. Forholdet føres dog opp som et avvik opp mot dagens forskrift/avhendingslov.

Selv med høy alder kan en pipe fungere godt hvis den er tatt vare på, men innvendig slitasje, sot, varme, og temperatursvingninger gjør ofte at rehabilitering kreves for trygg bruk.





VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Hvis rommet ikke skal oppgraderes innen rimelig tid må det monteres dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

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

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning.

Rommet bør oppgraderes opp mot alder og tilstand.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.
• Det er økt risiko for redusert funksjon og behov for utskifting.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og flexislange.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

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.
• Tidspunkt for utskiftning av vannrør nærmer seg. Tilstanden må overvåkes.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2007.
Montert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er 19 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet fast koblingsboks. Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.



⚠ 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.

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
Nåværende eier har kort botid og liten kjennskap til el-installasjoner. Det anbefales å foreta en generell el-kontroll.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Brannslukningsapparat og røykvarslere er iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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

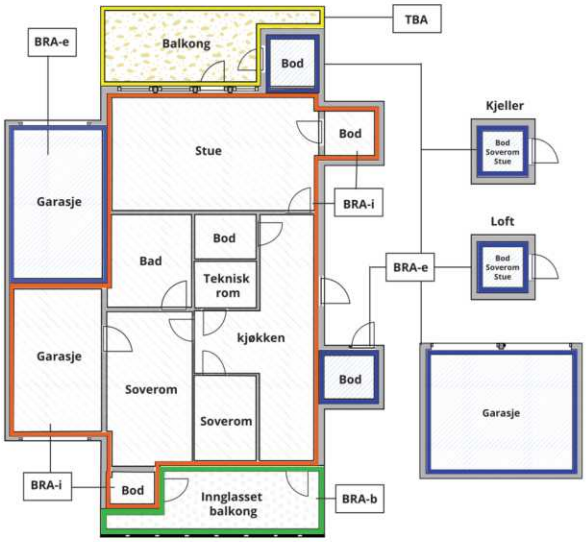
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	72			72	9
Utvendig bod på veranda		2		2	
Utvendig bod		3		3	
SUM	**72**	**5**			**9**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Vindfang, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom		
Utvendig bod på veranda		Bod	
Utvendig bod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Malerarbeider.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Wilson Soriano Morales	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	197	370		6	15532 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Festet

Adresse

Abborveien 14

Hjemmelshaver

Fester: Wilson Soriano Morales

Kommentar

Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt til i Ørekroken i Moss. Gangavstand til Rygge storsenter og Varnaveien handelsområde. Kort vei til skoler, barnehager, idrettshall, ishall, BMX-bane og idylliske Vansjø. Sentralt i forhold til bussholdeplass. God kommunikasjon til E6, ca. 45 minutter med bil til Oslo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Festet tomt som disponeres av seksjonene i fellesskap. Tomten er opparbeidet med gress og asfalterte gang- og bilveier. Ellers plen, hekk, beplantning m.m. rundt byggene. Gode sol og lysforhold.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på antatt faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Armert og isolert såle. Etasjeskillere av antatt betong. Yttervegger i bindingsverk. Antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe og luftehatter. Toppbord har beslag. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.07.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.07.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	08.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Moss AS
Welhavens gate 2A
1530 MOSS

Deres ref.: 116260155 Vår ref.: 02-1-06, Heidi Skarsem Pedersen Moss, 14.07.2026

ØREKROKEN 4 BOLIGSAMEIE, SNR. 6, ABBORVEIEN 16, 1528 MOSS

Vi viser til Deres rekvisisjon av opplysninger til bruk i forbindelse med salg av snr. 6 i Ørekroken 4 Boligsameie, og kan opplyse følgende:

Eiendommen:
Gnr. 197, Bnr. 370, Snr. 6 i Abborveien 16, 1528 MOSS.

Sameiet:
Ørekroken 4 Boligsameie, org.nr. 987896981.

Styrets leder:
Nina Garnaas. Mob. 98655533, e-post: ngarnaas@gmail.com

Seksjonseier(e):
Morales, Wilson er registrert som eier(e) i vårt register. Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Månedlige felleskostnader:

Felleskostnader	4 000,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 000,00

Ligningsmessig fordeling:
Seksjonens forholdsmessige del av sameiets ligningsposter per 31.12.2025 er:

- Andel fellesgjeld(*) 318
- Andel formue 30 513

* Det gjøres oppmerksom på at posten gjeld ikke bare omfatter langsiktig fellesgjeld, men også kortsiktig gjeld, evt. kapitalisert verdi av festeavgift, forskuddsbetalte fellesutgifter, m.m.

Langsiktig gjeld:
Se sameiets regnskap med noter.

Forsikring:
Sameiet er forsikret i Storebrand Forsikring AS, polisenr. 9494385. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Andre opplysninger:
-Det er ingen kjente vedtatte/foreslåtte arbeider som vil påvirke fellesutgiftene. -Det er ingen kjente varsler vedr. reguleringsplan / byggearbeider -Det er ikke forkjøpsrett i sameiet. Styret skal godkjenne kjøpere. Det er søknadsplikt til styret for evt fremleie. -Bygningsmassen står på festet grunn, men vi besitter ikke kopi av denne kontrakten.

Det tillates husdyrhold etter samtykke fra styret.

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

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

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@rsmoss.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet

Omkostninger:
Boligopplysninger kr. 2 690,- ex. mva.
Eierskiftegebyr kr. 5 380,- ex. mva.

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse eller via EHF. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:
Eierskiftemelding sendes til post@rsmoss.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe tlf. 69 20 65 00, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post.

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder, og ber derfor megler sørge for at felleskostnadene for overtagelses-måneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal ikke overta selgers fakturaer.

Med vennlig hilsen
Ørekroken 4 Boligsameie

Heidi Skarsem Pedersen
Regnskapsfører
Tlf: 93202356

Diverse informasjon:
Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

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.

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 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
Vedtatt på årsmøte for 2025 19.03.2026

ORDENSREGLER FOR REKKEHUSBEBYGGELSE TILKNYTTET ØREKROKEN 4 BOLIGSAMEIE

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

2. Foreldre plikter å føre tilsyn med barna slik at skade ikke blir påført boligsameiets eller eiernes eiendeler. For øvrig skal lek ikke forkomme på en slik måte eller slike steder at fare for skade oppstår eller at eierne blir sjenert. Det påhviler foreldrene å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.

3. Om natten – regnet fra kl. 23.00 til 06.00 – skal det være mest mulig ro i leilighetene og ved husene. Radio og tv må benyttes hensynsfullt.

4. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt og bruk av boligen er fastslått i Sameievedtektenes pkt. 4.

   Bygningsmessige forandringer må ikke foretas uten at styret på forhånd har gitt skriftlig tillatelse.

   Den enkelte eier står ansvarlig for skader som han/hun eller hans/hennes husstand, gjester eller framleietagere måtte påføre boligen eller boligsameiets eiendeler. Oppståtte skader meldes straks til styret.

Husdyrhold

5. Det er forbudt å holde dyr uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret. Innflytting med dyr må ikke skje før styrets avgjørelse av søknaden foreligger. Eventuell tillatelse kan tilbakekalles dersom dyret er til sjenanse for de øvrige eiere eller medfører ulempe for boligsameiet. Hunder skal alltid holdes i bånd.

Bruk av motorkjøretøy innen boligområdet

6. Bruk av motorkjøretøy innen boligområdet er generelt forbudt. Unntakelse gjelder kun for syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler og renovasjonsbiler, av- og pålessing samt kjøring til og fra anvist parkerings- / garasjeplass.

7. All kjøring innen boligområdet skal skje varsomt og hensynsfullt.

8. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger skal følges.

9. Seksjonseierne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsel- og parkeringsbestemmelsene.

Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn

10. For tilkobling fra antennekontakt til radio- og Tv apparat skal kun benyttes originale tilkoblingskabler. Før det reklameres på anlegget bes eierne å få konstatert at radio- og / eller tv mottageren er i orden og at feilen skyldes andre forhold.

11. Feil ved antenneanlegget meldes snarest til styret eller annen kontaktperson som måtte være oppnevnt.

12. Omkostninger som skyldes unødige eller uberettigede klager på fellesanlegget må betales av beboeren.

13. Oppsetting av private radio- og tv antenner er forbudt.

Øvrige bestemmelser

14. Eierne må til enhver tid rette seg etter de påbud som boligsameiets styre eller sameiermøtet gir for å opprette ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av sameiets eiendommer.

15. Overtredelse av disse ordensregler anses som mislighold og kan føre til opphør av eierforholdet.

Ørekroken 4 Boligsameie

Innkalling til ordinært årsmøte for 2025

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

Dagsorden ihht. Vedtekter

1. Konstituering
2. Styrets Årsrapport
3. Årsregnskap 2025
4. Budsjett for 2026
   Estimert kostnad for takfornying er kr. 810 000,-. For å unngå underskudd i 2026 vil styret foreslå økning av felleskostnadene på kr. 1 000,- pr. mnd. fra og med mai til kr. 4 000,- pr. seksjon pr. mnd.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Styrets leder Nina Garnaas	Er ikke på valg, har ett år igjen av sin periode
Styremedlem Monica Holm	**Er på valg**
Styremedlem Kari Brudevold	Er ikke på valg, har ett år igjen av sin periode
Varamedlem Tom Arne Jansen	**Velges hvert år for ett år.**
Varamedlem Øyvind Halvorsen	**Velges hvert år for ett år.**

6. Valg av valgkomitè
7. Eventuell godtgjørelse til styret
   Styrets innstilling til årsmøtet er videreføring av kr. 80 000,-, ingen endring.
   Styret velger selv intern fordeling.
8. Behandling av innkomne saker
   - Det er ikke mottatt saker til behandling fra seksjonseierne
   - Saker fra styret
     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.

Moss, 09.03.2026
Styret

Ørekroken 4 Boligsameie

Ifølge eierseksjonsloven har hver seksjon èn stemme. Alle sameierne har rett til å delta i ordinært sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har sameiers ektefelle, samboer eller annet medlem av sameiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Sameier har rett til å ha med en rådgiver til ordinært sameiermøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom ordinært sameiermøte gir tillatelse ved alminnelig flertall. Sameier kan møte med fullmakt dersom sameier selv er forhindret fra å møte. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig fullmakt ved sitt frammøte. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

FULLMAKT

Jeg gir herved……

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på ordinært årsmøte i

Ørekroken 4 Boligsameie den 19. mars 2026.

Navn…… Abborveien nr……

Moss, den……

……

Underskrift

Styrets årsrapport 2025
Ørekroken 4 Boligsameie

Oppsummering av styrets aktiviteter gjennom perioden mars 2025 - mars 2026

2025 har vært ett år med fokus på vedlikehold.

Vi har hatt et firma som har vasket og malt vindskier på alle hus og vi har prøvd iherdig å få alle til å vaske evt. male egen veranda, inngangsparti, garasjer og boder. Dette er en litt krevende jobb, da enkelte slurver unna uansett antall purringer.

Styret har jobbet med å gjøre noe med takene våre for å holde fellesutgiftene nede, så vi vil ha takfornying i 2026 som tidligere informert om etter ekstra ordinært årsmøte i nov 2025.

Det har vært felles dugnader med å holde fellesområder fine + mange har klippet egne hekker som igjen er bra for trafikksikkerhet og oversikt.

Moss kommune har satt opp skilter med parkering forbudt inn mot sameiet vårt, noe som nå gjør at man kan bli bøtelagt om man ikke parkerer på oppmerket plass.

Styret vil takke de som bidrar ekstra for det som er vårt felles område.

Moss 09.03.2026

Nina Garnaas
Styrets leder

Årsregnskap 2025 for Ørekroken 4 Boligsameie

		Note	2025	2024
Resultatregnskap				
3605	Leieinntekt Fellesutgifter		2 160 000	2 016 000
Andre driftsinntekter			**2 160 000**	**2 016 000**
Sum driftsinntekter			**2 160 000**	**2 016 000**
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		261 558	21 543
6110	Containerleie		11 675	30 244
6112	Canal Digital TV/Internett		392 400	392 844
6113	Møte Utgifter/Dugnad		2 692	1 571
6115	Snørydding/Gressklipp/Feiing/Vaktmeste		63 482	122 480
6340	Strøm		38 390	32 360
6341	Refusjon strøm lading el-bil		-30 289	-27 478
6690	Brannvern		35 903	27 000
6700	Honorar revisjon		11 500	11 000
6712	Honorar regnskap		64 572	62 688
6810	Data/EDB-kostnad		18 548	16 948
6890	Diverse kostnader		1 655	0
7400	Kontingent, Huseiernes Landsforb.		3 200	3 100
7500	Forsikringspremie		387 741	362 034
7740	Øredifferanser		0	0
7770	Bankgebyr		5 837	9 025
Andre driftskostnader		**1**	**1 760 440**	**1 556 934**
Sum driftskostnader			**1 840 310**	**1 636 804**
Driftsresultat			**319 690**	**379 196**
8050	Annen renteinntekt		44 511	25 556
Annen renteinntekt			**44 511**	**25 556**
Årsresultat			**364 201**	**404 752**
8800	Årsresultat		364 201	404 752
Overført annen egenkapital			**364 201**	**404 752**
Sum disponert			**364 201**	**404 752**

Årsregnskap 2025 for Ørekroken 4 Boligsameie

		Note	2025	2024
Eiendeler				
Omløpsmidler				
Fordringer				
1550	Fellesutgifter		6 000	9 000
1571	Forsikringssaker		14 893	0
1701	Forskuddsbetalt TV/Bredbånd		98 100	98 100
1730	Forskuddsbetalt Forsikring		67 218	58 303
1731	Forskuddsbetalt Lettstyrt AS		5 691	5 040
Andre fordringer			**191 902**	**170 443**
Sum fordringer		**2**	**191 902**	**170 443**
Bank				
1920	Bank 5183 10 50598 Brukskonto		263 394	284 696
1923	DnB 1506 91 99418 Sparekonto		363 146	321 238
1924	Pareto 9380 09 58073 Plassering		1 035 672	704 312
Bankinnskudd,kontanter o.l.			**1 662 211**	**1 310 246**
Sum omløpsmidler			**1 854 114**	**1 480 690**
Sum eiendeler			**1 854 114**	**1 480 690**

		Note	2025	2024
Egenkapital og Gjeld				
Opptjent egenkapital				
2050	Egenkapital		1 822 830	1 458 629
Annen egenkapital			**1 822 830**	**1 458 629**
Sum egenkapital			**1 822 830**	**1 458 629**
Gjeld				
Kortsiktig gjeld				
2400	Leverandørgjeld innland		19 283	4 061
Leverandørgjeld			**19 283**	**4 061**
2900	Forskuddsbetalte Fellesutgifter		12 000	18 000
Annen kortsiktig gjeld			**12 000**	**18 000**
Sum kortsiktig gjeld			**31 283**	**22 061**
Sum gjeld		**2**	**31 283**	**22 061**
Sum egenkapital og gjeld			**1 854 114**	**1 480 690**

Moss, 31.01.2026
Ørekroken 4 Boligsameie

Nina Merethe Garnaas	Monica Holm	Kari Brudevold
Styrets Leder	Styremedlem	Styremedlem

Årsregnskap 2025 for Ørekroken 4 Boligsameie

Noter 2025

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 2024.
Det er kostnadsført kr. 9 870,- i arbeidsgiveravgift av styrehonorar.
Revisjonshonorar er kostnadsført og utbetalt med kr. 11 500,-

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

Note 3
Sameiet består av 60 leiligheter.

Årsregnskap 2025 med noter

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



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 - Budsjett 2026

		Regnskap 2025	Budsjett 2026	Budsjett 2026 med økning fom mai
3605	Leieinntekt Fellesutgifter	2 160 000,00	2 160 000,00	2 640 000,00
	Sum andre salgsinntekter	**2 160 000,00**	**2 160 000,00**	**2 640 000,00**
	SUM DRIFTSINNTEKTER	**2 160 000,00**	**2 160 000,00**	**2 640 000,00**
5330	Styrehonorar	70 000,00	80 000,00	80 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	9 870,00	11 280,00	11 280,00
	Sum lønnskostnader	**79 870,00**	**91 280,00**	**91 280,00**
6102	Festeavgifter	491 575,00	491 575,00	491 575,00
6105	Rep. og Vedlikehold	261 558,41	**1 000 000,00**	**1 000 000,00**
6110	Containerleie	11 675,00	20 000,00	20 000,00
6112	Canal Digital TV/Internett	392 400,00	400 000,00	400 000,00
6113	Møte Utgifter/Dugnad	2 691,64	3 000,00	3 000,00
6115	Snørydding/Gressklipp/Feiing/Vaktmester	63 482,00	70 000,00	70 000,00
6340	Strøm	38 390,04	35 000,00	35 000,00
6341	Refusjon strøm lading el-bil	-30 288,65	-30 000,00	-30 000,00
6690	Brannvern	35 902,50	36 000,00	36 000,00
6700	Honorar revisjon	11 500,00	12 000,00	12 000,00
6712	Honorar regnskap	64 572,00	65 000,00	65 000,00
6725	Honorar for juridisk bistand	0,00	10 000,00	10 000,00
6810	Data/EDB-kostnad	18 548,40	19 000,00	19 000,00
6890	Diverse kostnader	1 655,00	2 045,00	2 045,00
7400	Kontingent, Huseiernes Landsforb.	3 200,00	3 100,00	3 100,00
7500	Forsikringspremie	387 741,33	390 000,00	390 000,00
7770	Bankgebyr	5 837,00	6 000,00	6 000,00
	Sum andre driftskostnader	**1 760 439,67**	**2 532 720,00**	**2 532 720,00**
	SUM DRIFTSKOSTNADER	**1 840 309,67**	**2 624 000,00**	**2 624 000,00**
	DRIFTSRESULTAT	**319 690,33**	**-464 000,00**	**16 000,00**
	FINANSINNT. OG -KOSTN.			
8050	Annen renteinntekt	44 511,12	20 000,00	20 000,00
	Sum finansinntekter	**44 511,12**	**20 000,00**	**20 000,00**
	ÅRSRESULTAT	**364 201,45**	**-444 000,00**	**36 000,00**
	Overskudd + / Underskudd -			

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.

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
Vedtatt på årsmøte for 2025 19.03.2026

Årsregnskap 2025 for Ørekroken 4 Boligsameie

		Note	2025	2024
Resultatregnskap				
3605	Leieinntekt Fellesutgifter		2 160 000	2 016 000
Andre driftsinntekter			**2 160 000**	**2 016 000**
Sum driftsinntekter			**2 160 000**	**2 016 000**
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		261 558	21 543
6110	Containerleie		11 675	30 244
6112	Canal Digital TV/Internett		392 400	392 844
6113	Møte Utgifter/Dugnad		2 692	1 571
6115	Snørydding/Gressklipp/Feiing/Vaktmeste		63 482	122 480
6340	Strøm		38 390	32 360
6341	Refusjon strøm lading el-bil		-30 289	-27 478
6690	Brannvern		35 903	27 000
6700	Honorar revisjon		11 500	11 000
6712	Honorar regnskap		64 572	62 688
6810	Data/EDB-kostnad		18 548	16 948
6890	Diverse kostnader		1 655	0
7400	Kontingent, Huseiernes Landsforb.		3 200	3 100
7500	Forsikringspremie		387 741	362 034
7740	Øredifferanser		0	0
7770	Bankgebyr		5 837	9 025
Andre driftskostnader		**1**	**1 760 440**	**1 556 934**
Sum driftskostnader			**1 840 310**	**1 636 804**
Driftsresultat			**319 690**	**379 196**
8050	Annen renteinntekt		44 511	25 556
Annen renteinntekt			**44 511**	**25 556**
Årsresultat			**364 201**	**404 752**
8800	Årsresultat		364 201	404 752
Overført annen egenkapital			**364 201**	**404 752**
Sum disponert			**364 201**	**404 752**

		Note	2025	2024
Eiendeler				
Omløpsmidler				
Fordringer				
1550	Fellesutgifter		6 000	9 000
1571	Forsikringssaker		14 893	0
1701	Forskuddsbetalt TV/Bredbånd		98 100	98 100
1730	Forskuddsbetalt Forsikring		67 218	58 303
1731	Forskuddsbetalt Lettstyrt AS		5 691	5 040
Andre fordringer			**191 902**	**170 443**
Sum fordringer		**2**	**191 902**	**170 443**
Bank				
1920	Bank 5183 10 50598 Brukskonto		263 394	284 696
1923	DnB 1506 91 99418 Sparekonto		363 146	321 238
1924	Pareto 9380 09 58073 Plassering		1 035 672	704 312
Bankinnskudd,kontanter o.l.			**1 662 211**	**1 310 246**
Sum omløpsmidler			**1 854 114**	**1 480 690**
Sum eiendeler			**1 854 114**	**1 480 690**

		Note	2025	2024
Egenkapital og Gjeld				
Opptjent egenkapital				
2050	Egenkapital		1 822 830	1 458 629
Annen egenkapital			**1 822 830**	**1 458 629**
Sum egenkapital			**1 822 830**	**1 458 629**
Gjeld				
Kortsiktig gjeld				
2400	Leverandørgjeld innland		19 283	4 061
Leverandørgjeld			**19 283**	**4 061**
2900	Forskuddsbetalte Fellesutgifter		12 000	18 000
Annen kortsiktig gjeld			**12 000**	**18 000**
Sum kortsiktig gjeld			**31 283**	**22 061**
Sum gjeld		**2**	**31 283**	**22 061**
Sum egenkapital og gjeld			**1 854 114**	**1 480 690**

Moss, 31.01.2026
Ørekroken 4 Boligsameie

Nina Merethe Garnaas	Monica Holm	Kari Brudevold
Styrets Leder	Styremedlem	Styremedlem

	Note	2025	2024

Årsregnskap 2025 for Ørekroken 4 Boligsameie

Noter 2025

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 2024.
Det er kostnadsført kr. 9 870,- i arbeidsgiveravgift av styrehonorar.
Revisjonshonorar er kostnadsført og utbetalt med kr. 11 500,-

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

Note 3
Sameiet består av 60 leiligheter.

Årsregnskap 2025 med noter

Signert av følgende

Signatur 1

bankID SIGNERT: 02.02.2026
Holm, Monica

Signatur 2

bankID SIGNERT: 03.02.2026
Garnaas, Nina Merethe

Signatur 3

bankID SIGNERT: 05.02.2026
Brudevold, Kari

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Kontonr	Tekst	Budsjett
	DRIFTSINNTEKTER	
3605	Leieinntekt Fellesutgifter	2 640 000,00
	Sum andre salgsinntekter	2 640 000,00
	SUM DRIFTSINNTEKTER	2 640 000,00
5330	Styrehonorar	80 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	11 280,00
	Sum lønnskostnader	91 280,00
6102	Festeavgifter	491 575,00
6105	Rep. og Vedlikehold	1 000 000,00
6110	Containerleie	20 000,00
6112	Canal Digital TV/Internett	400 000,00
6113	Møte Utgifter/Dugnad	3 000,00
6115	Snørydding/Gressklipp/Feiing/Vaktmestertj	70 000,00
6340	Strøm	35 000,00
6341	Refusjon strøm lading el-bil	-30 000,00
6690	Brannvern	36 000,00
6700	Honorar revisjon	12 000,00
6712	Honorar regnskap	65 000,00
6725	Honorar for juridisk bistand	10 000,00
6810	Data/EDB-kostnad	19 000,00
6890	Diverse kostnader	2 045,00
7400	Kontingent, Huseiernes Landsforb.	3 100,00
7500	Forsikringspremie	390 000,00
7770	Bankgebyr	6 000,00
	Sum andre driftskostnader	2 532 720,00
	SUM DRIFTSKOSTNADER	2 624 000,00
	DRIFTSRESULTAT	16 000,00
	FINANSINNT. OG -KOSTN.	
8050	Annen renteinntekt	20 000,00
	Sum finansinntekter	20 000,00
	ÅRSRESULTAT	36 000,00
	Overskudd + / Underskudd -	

Kontonr	Tekst	Budsjett

BankID Signing
Kristina Slang
2026-03-22
BankID Signing
Monica Lotku
2026-03-22

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
Sign.

Kristina Slang
Sign.

Grunnkart

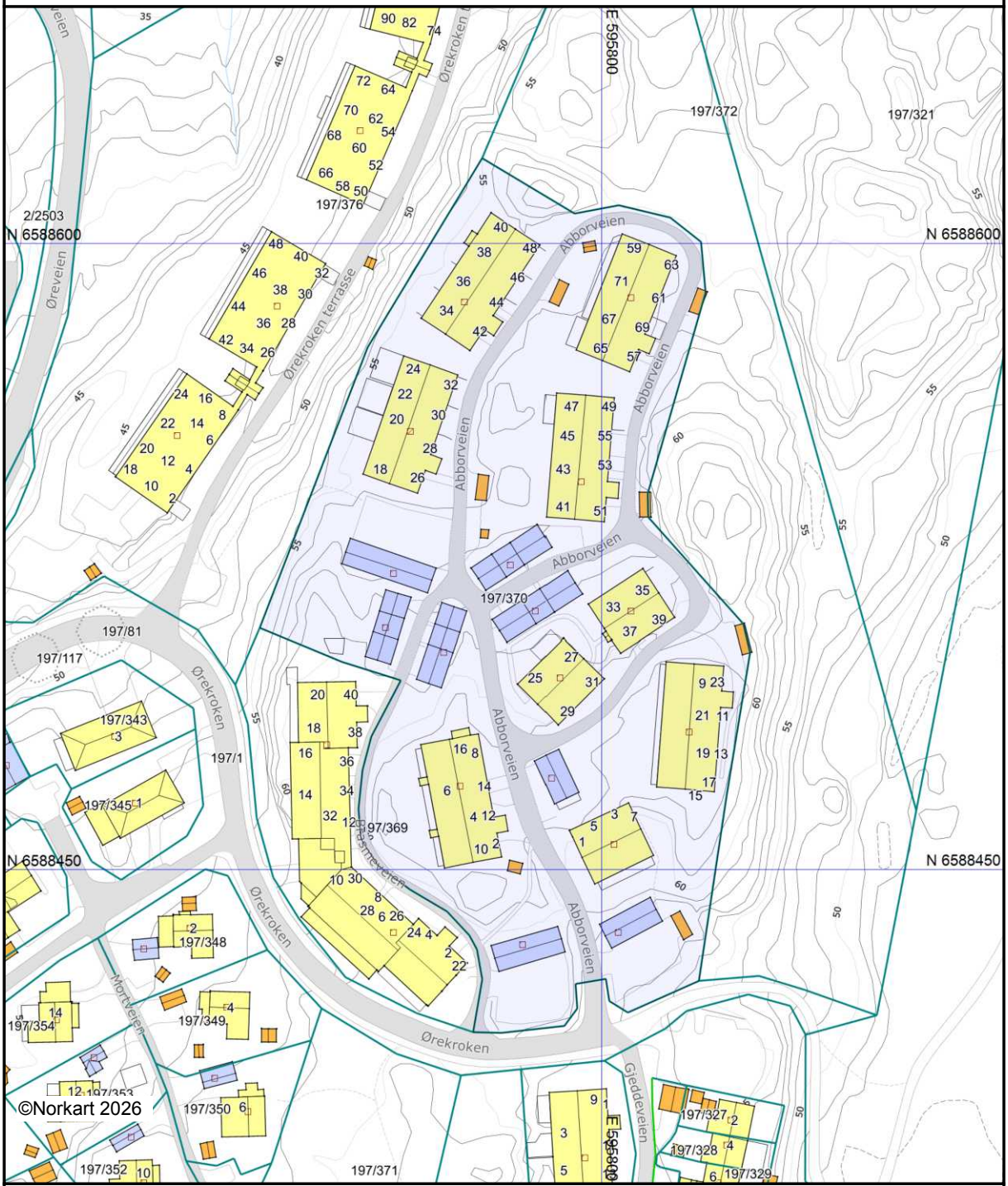
Moss kommune

Eiendom: 197/370/0/6
Adresse: Abborveien 14
Dato: 06.07.2026
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.

(Kommune)

Rygge

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
A/S Selvaagbygg, Postboks 100 Vinderen 0319 Oslo 3	Samme

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Abborveien: Hus 3 - 2-4-6-8-10-12-14-16 Hus 9 - 25-27-29-31 Hus 10 - 33-35-37-39 Hus 11 - 9-11-13-15-17-19-21--23 Hus 12 - 1-3-5-7-	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.

Dette arbeidet må være fullført innen:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Rygge	19.09.90	Jan Kråkø, bygn.kontr.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[ ] ansvarshavende		
[ ] andre		

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

Kommunenes arkivnøkkel: 511

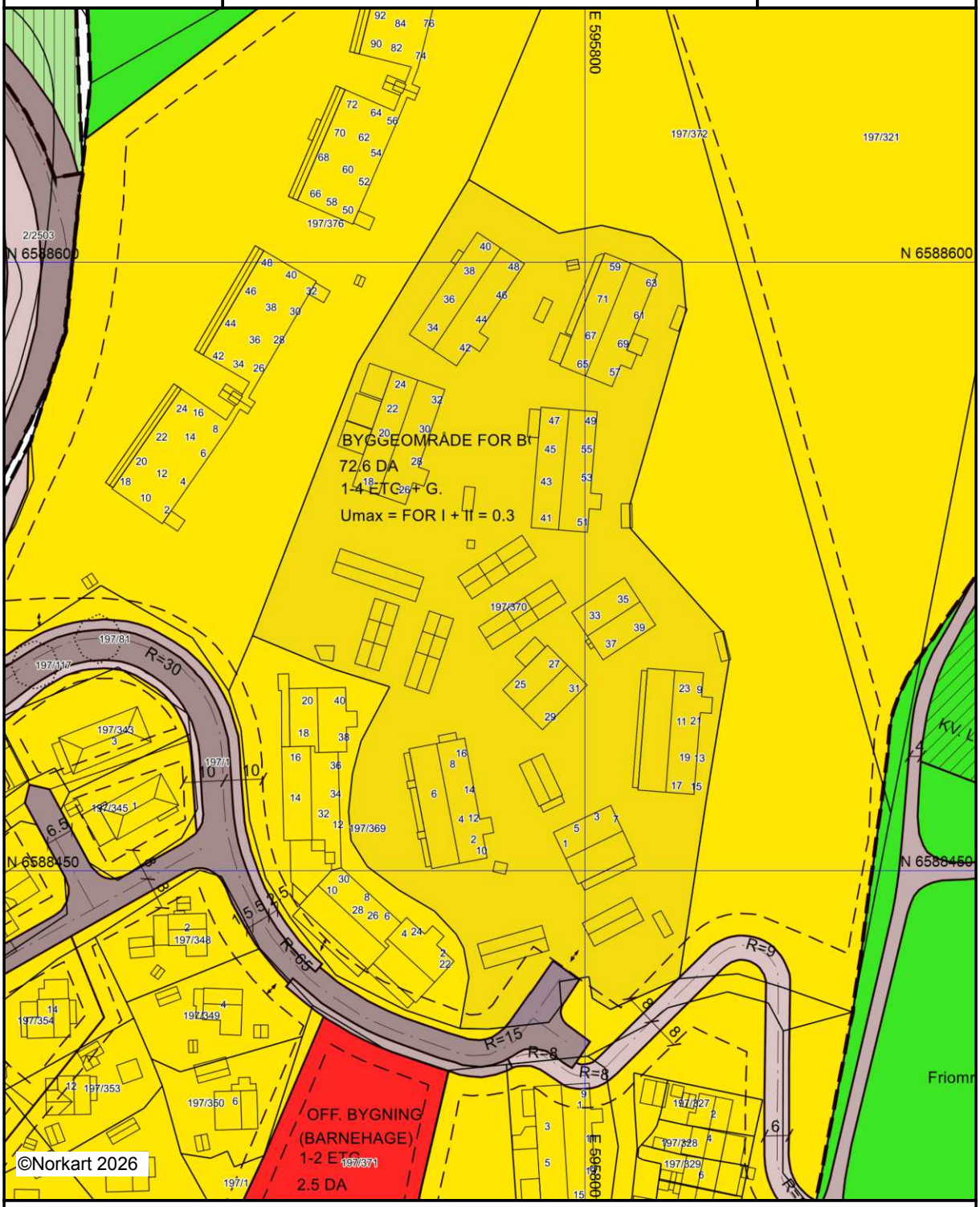
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 197/370/0/6
Adresse: Abborveien 14
Dato: 06.07.2026
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



ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

FYLKESRÅDMANNENS KONTOR

Planavdelingen

M150

Rygge kommune
Den tekniske etat 26. MARS
J.nr. 84/1299 Ark.nr 504.4
M05

Fylkesmannen i Østfold
Her.

DERES REF.

VÅR REF. BES OPPGITT VED SVAR
1299/85 PA/mk 714

DATO,
Moss, 22. mars 1985

Gjenpart: Rygge kommune
Moss kommune
Vegsjefen i Østfold

RYGGE KOMMUNE. REGULERINGSPLAN FOR FELT M, ØREKROKEN

Ovennevnte reguleringsplan ble mot 1 stemme vedtatt av Rygge kommunestyre i møte 2. mars 1982. Sakens dokumenter ble sendt fylkesmannen for stadfestingsbehandling med brev av 21. juli 1982.

Grunnet visse uoverensstemmelser mellom Rygge kommune, Moss kommune og Vegsjefen vedrørende ansvarsfordelingen for drift og vedlikehold av Ørevegen, som er fylkesveg i grensen mellom de to kommuner, har sakens behandling vært stillet i bero i påvente av en avtale mellom de berørte kommuner om nevnte forhold.

Det foreligger nå godkjent avtale mellom de to kommuner. Avtalen ble sendt fylkeskommunens planavdeling 23. januar 1985. Vi har forelagt avtalen for vegsjefen som i brev hit 1. mars 1985 har gitt slik uttalelse;

> " Vi viser til Deres brev av 29. januar 1985 vedlagt avtale om anlegg, drift og vedlikehold av veger langs grensen mellom Moss og Rygge.
>
> I tidligere uttalelser, senest brev av 15. november 1983, har vi gitt uttrykk for Vegvesenets syn på boligutbyggingen sett i sammenheng med trafikkforholdene i Øreveien (fv. B-111) mellom M-feltet og Høgdakrysset. I og med foreliggende avtale vil Vegvesenet nå ikke gå imot at planene stadfestes.
>
> **Framtidig gang- og sykkelveg langs Øreveien (fv. B-111).**
>
> Vedlikeholdet av en gang-/sykkelveg vil være et kommunalt ansvar. Det er ikke tatt med noe i avtalens pkt. 2 om det er Moss eller Rygge som skal ha dette ansvaret. Vedlikeholdsansvaret vil da måtte tilligge de(n) kommune(r) der gang-/syk-

Postadresse
Postboks 323
1501 MOSS

Telefon
032/56089

Kontoradresse
Vogtsgate 17
1500 MOSS

kelvegen ligger eller avtales spesielt. "

Fylkeslandbruksstyret har i møte 19. mars 1982 anbefalt reguleringen stadfestet.

Reguleringsrådet i Moss kommune behandlet saken i møte 18. mars 1982 og gjorde slikt vedtak mot 6 stemmer;

" Reguleringsrådet har ikke innvendinger mot at felt M i Øreåsen gis adkomst fra Ørevegen.

Det forutsettes at Rygge kommune utreder de trafikkmessige konsekvenser i forbindelse med det videre reguleringsarbeid for områdene mellom Felt M og Høydenkrysset, og at utgiftene til etablering av nødvendig gang- og sykkelforbindelse langs Ørevegen, som vil utløses ved utbyggingen i Rygge, må bæres av Rygge kommune og Østfold fylke ."

Reguleringsplanen har visse svakheter når det gjelder detaljeringsgrad. Det kan dessuten være tvilsomt om blokkbebyggelse fortsatt er aktuelt i området. Under henvisning til sakens spesielle sider og den lange behandlingstid den har vært underlagt, vil vi tilrå at planen stadfestes med de unntak som er nevnt i kommunens oversendelsesbrev av 21. juli 1982.

Når det gjelder ønsket om å sløyfe felt VI og la dette areal inngå i felt I, antar vi det bør foretas vanlig omregulering.

Det antas videre at Solborgvegen bør unntas fra stadfesting da denne inngår i den senere behandlede reguleringsplan for Ørebråten, jfr. brev herfra i dag.

Vi viser ellers til de vilkår som er stillet for godkjenning av planen i bygningsrådets møte 8. desember 1981 og som er inntatt i kommunestyrets vedtak 2. mars 1982.

Når det gjelder reguleringsbestemmelsene, vil vi bemerke at områdenummereringen er noe uklar idet den dels synes å referere seg til en medfølgende illustrasjonsplan og dels til reguleringskartet.
Vi antar at påskriften på reguleringskartet er tilfredsstillende slik at punktene 2, 3 og 4 i reguleringsbestemmelsene stort sett kan utgå.
Til reguleringsbestemmelsenes punkt 6 vil vi bemerke at friområde og småbåthavn er 2 reguleringsformål som ikke kan blandes. Vi antar derfor at de deler av punkt 6 som gjelder båthavn bør utgå og at en eventuell båt-

havn bør avgrenses mot friområdet ved en omregulering.

Fylkeskommunen har ellers ingen merknader til planen med reguleringsbestemmelser.

Vi har heller ikke merknader til saksbehandlingen. Dersom det ikke foreligger utslippstillatelse for området, bør det tas forbehold på dette punkt ved stadfestingen.

./. Sakens dokumenter oversendes vedlagt.

Aage Langeland

Per Arnesen

Tinglysingsstempel

Dagbokført

21. 06. 1990

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.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	97	370		Rygge
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	A/S RYGGE TOMTESELSKAP			
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 l.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den e oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal h Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfo 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 ikk fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 196 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 byggetillatels er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraf tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet or seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklærin (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 bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

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. § 6 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 svalgangshus med til sammen 60 leiligheter.

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

STATENS KARTVERK

Dato: 15.06.1990

Sted: Dilling

Hjemmelshaver(ne)s underskrift: A/S RYGGE TOMTESELSKAP

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. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	97	370		Rygge
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	A/S RYGGE TOMTESELSKAP			
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 l.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.

STATENS KARTVERK

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: Sam & 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 som i henhold til vedlagte adresseplan er tillagt seksjonen.

STATENS KARTVERK

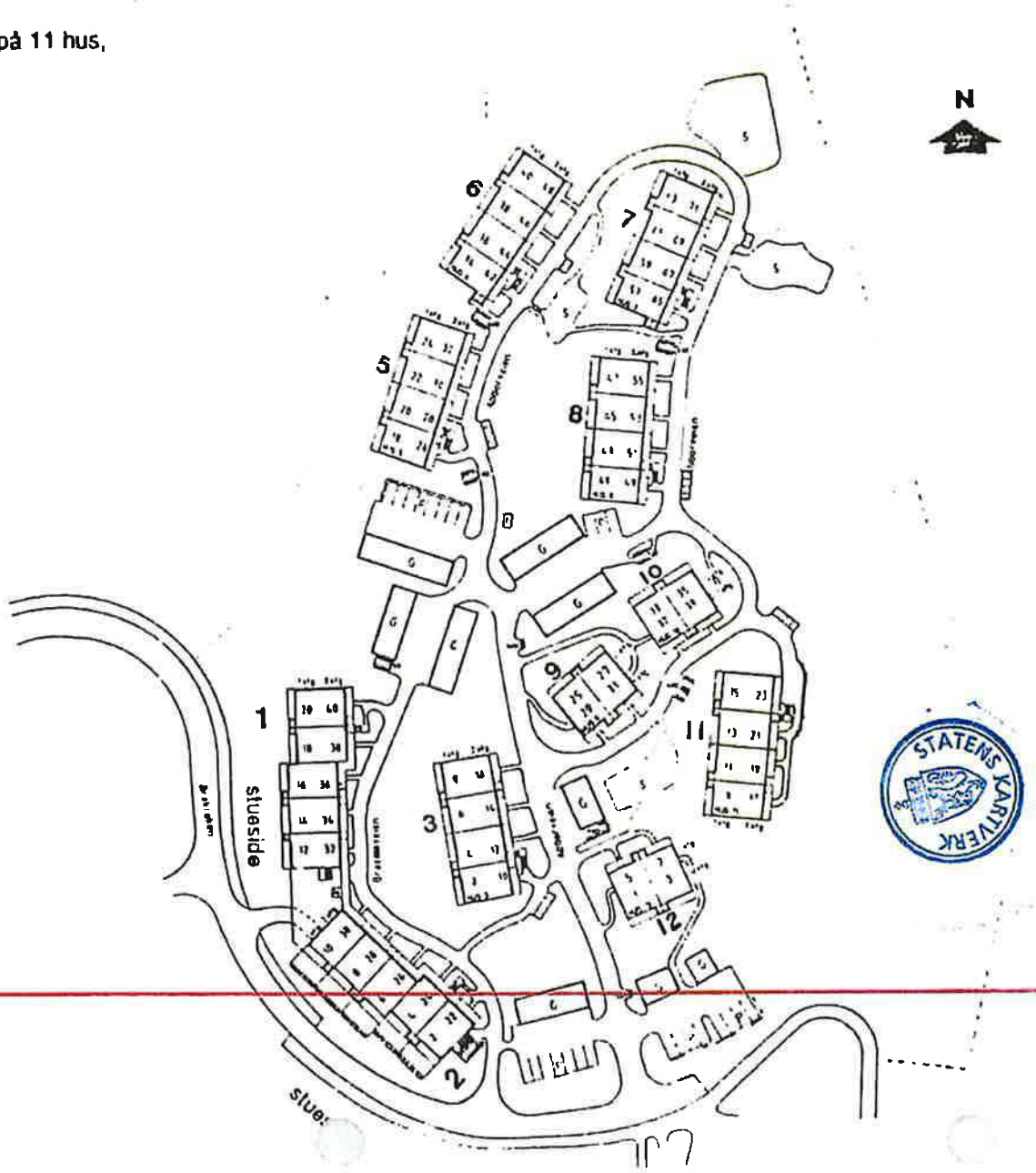
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
15.06.1990	A/S RYGGE TOMTESELSKAP
Sted: Dilling	

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

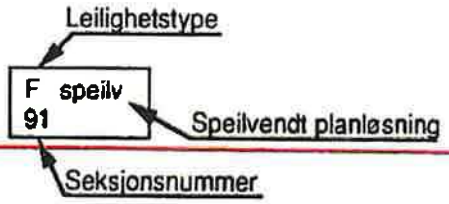
Hus 11 (sett fra stueside)

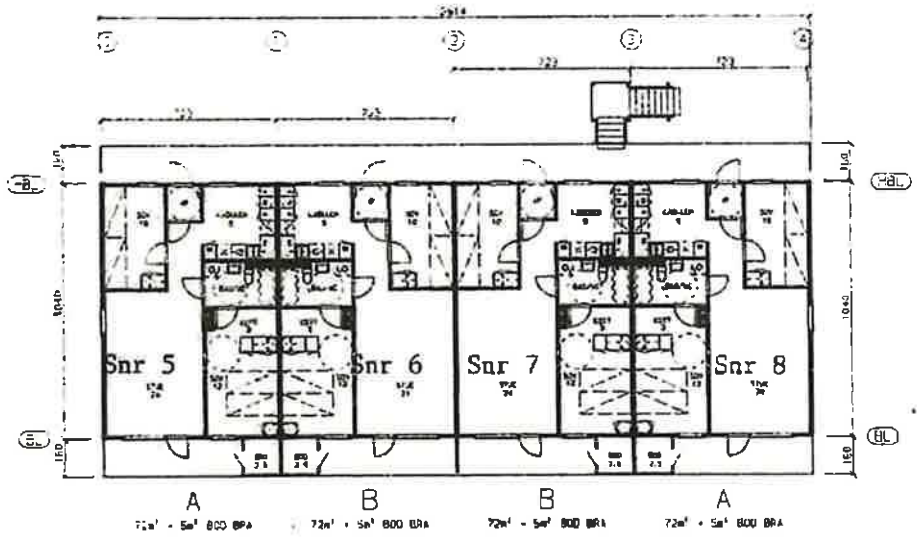
E 59	E speilv. 60
F 57	F speilv 58

Hus 12 (sett fra stueside)

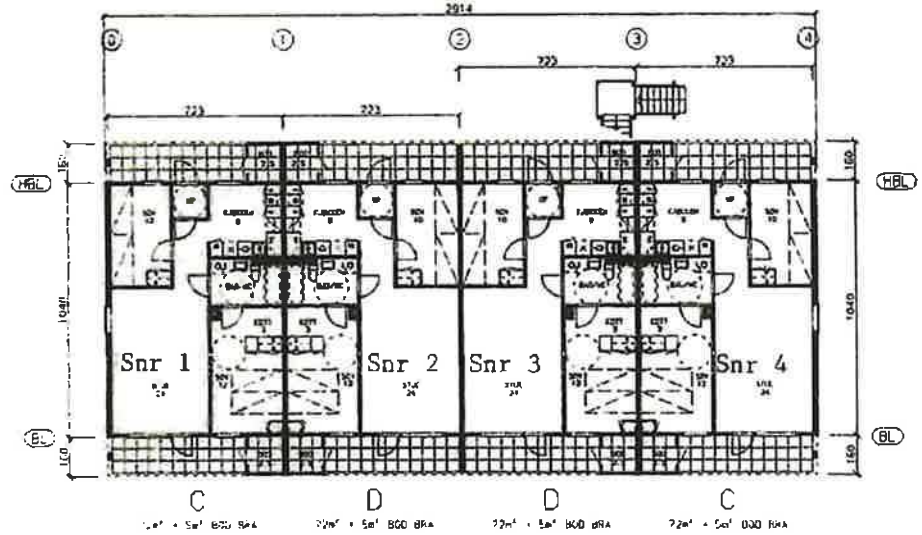
STATENS KARTVERK

Tegnforklaring:

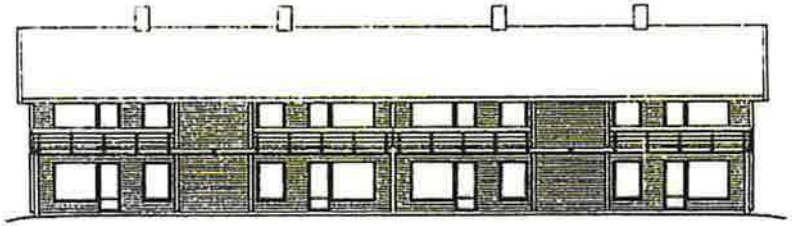




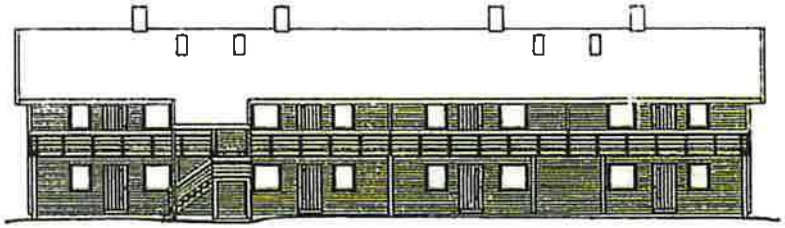
PLAN 2.ETASJE



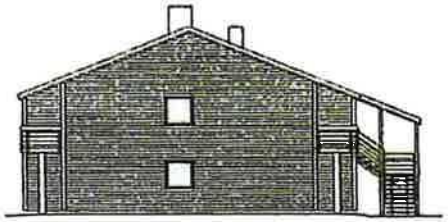
PLAN 1.ETASJE



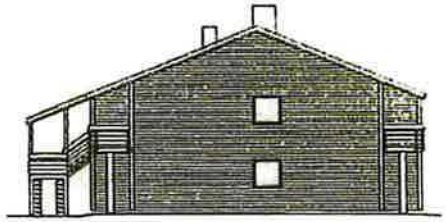
FASADE MOT VEST



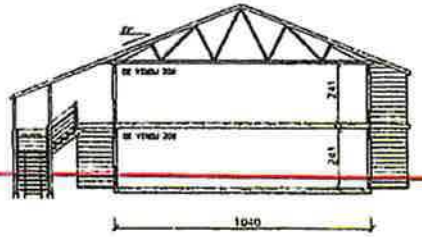
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT

STATENS KARTVERK

Selvaagbygg

ØREKROKEN 4

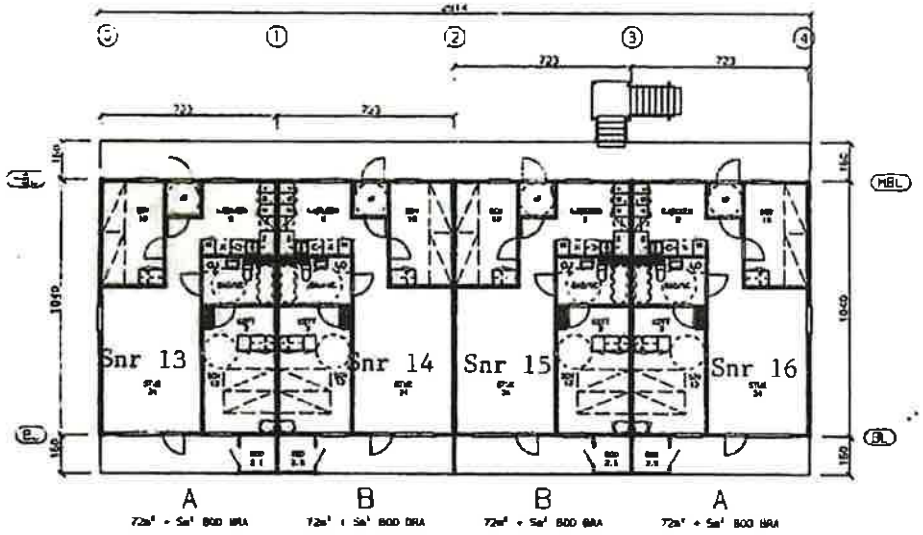
97 XXXXX 370

PLANER, SNITT
DG FASADER

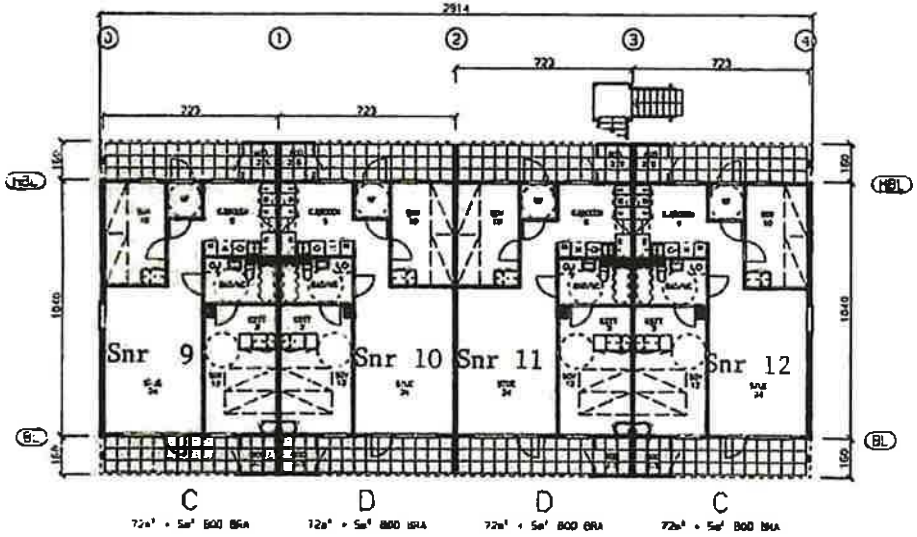
HUS 3 5 8 ALTANGANG

1:100

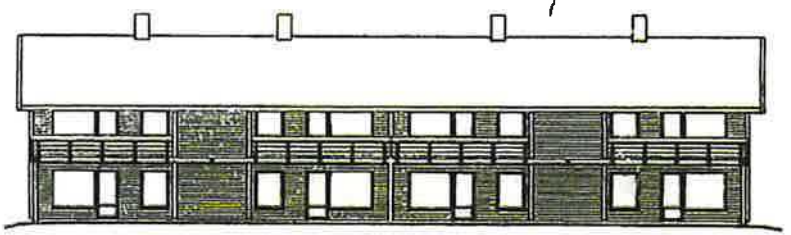
1735 A 2 1 B



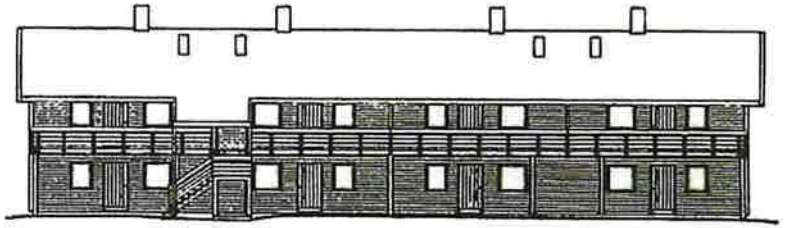
PLAN 2.ETASJE



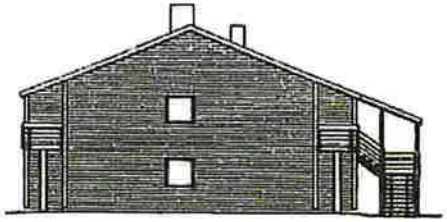
PLAN 1.ETASJE



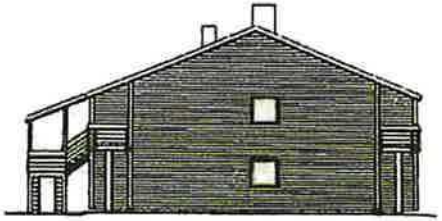
FASADE MOT VEST



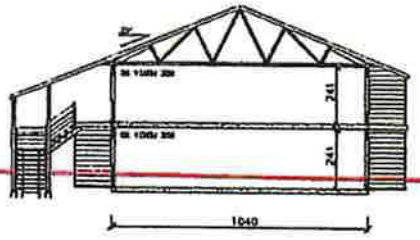
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT

STATENS KARTVERK

Selvaagbygg

ØREKROKEN 4

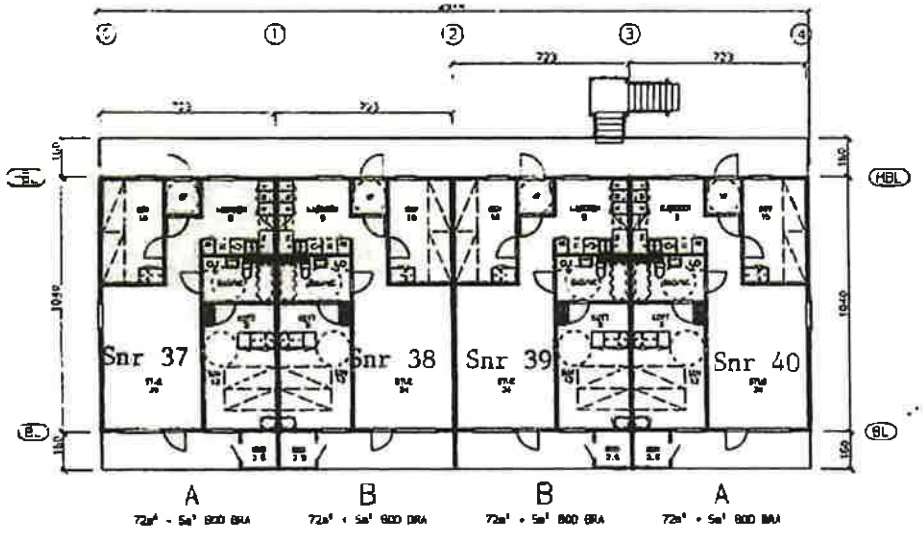
4 | 97 | 3038X 370

PLANER, SNITT OG FASADER

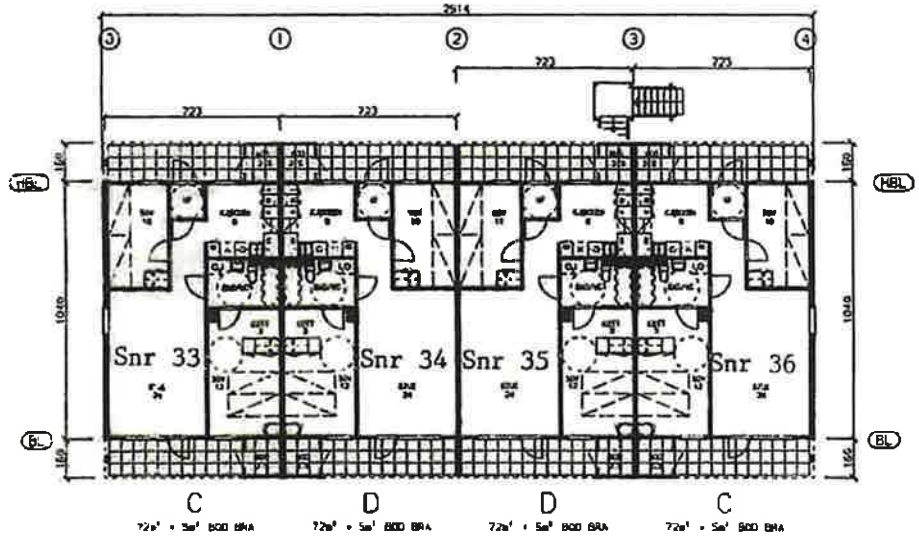
HUS 358 | ALTANGANG

1:100 | 4/2-85 | P08

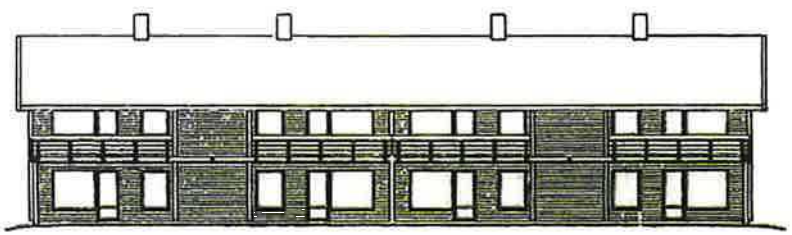
1735 A 2 1



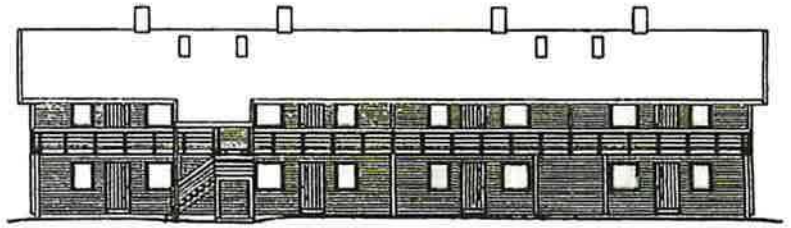
PLAN 2.ETASJE



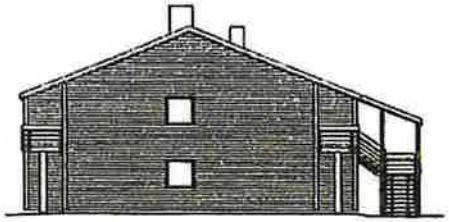
PLAN 1.ETASJE



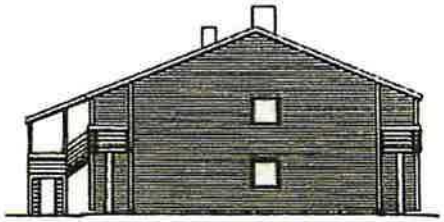
FASADE MOT VEST



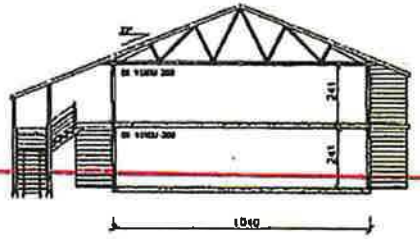
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT

STATENS KARTVERK

Selvaagbygg

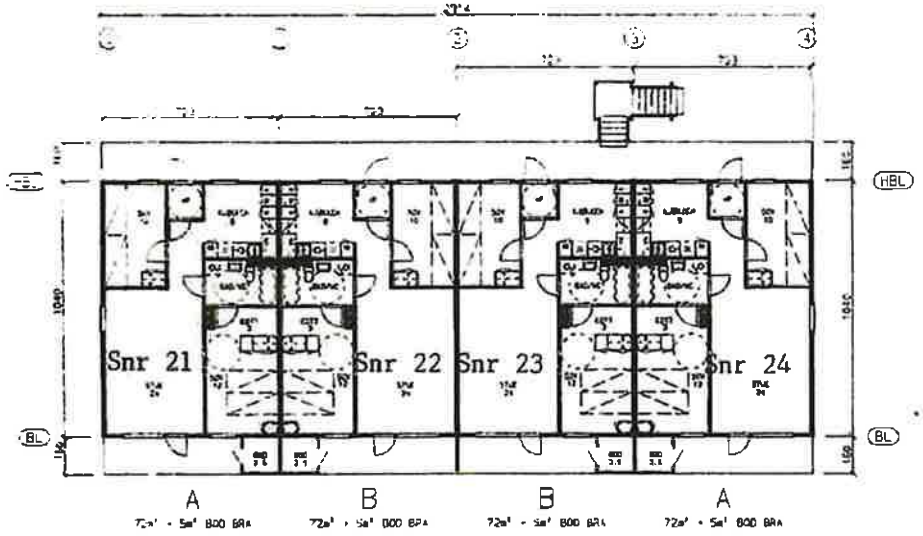
ØREKROKEN 4

4	97	XXXX	370

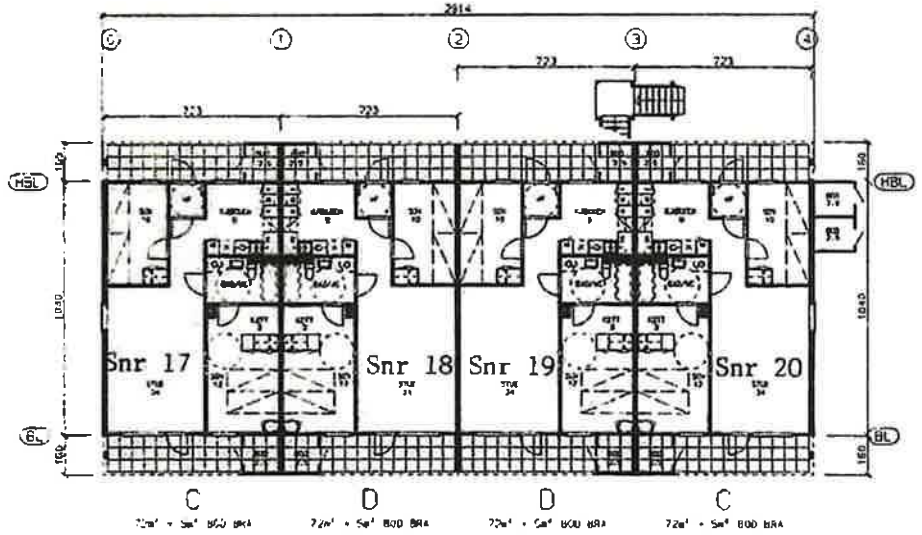
PLANER, SNITT
OG FASADER

HUS 3 5 6		ALTANGANG	
1:100	4/7-01	PGB	

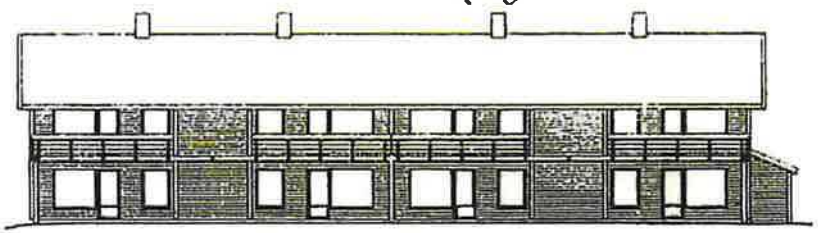
Tegn.nr: 1735 A 3.1



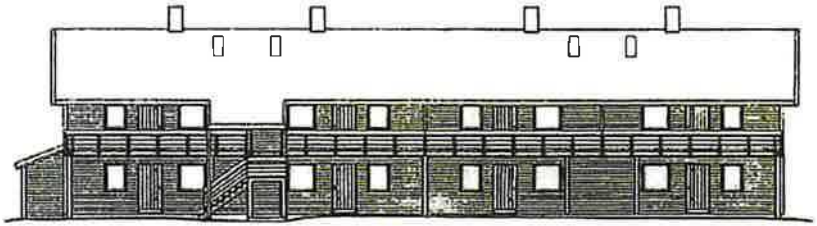
PLAN 2. ETASJE



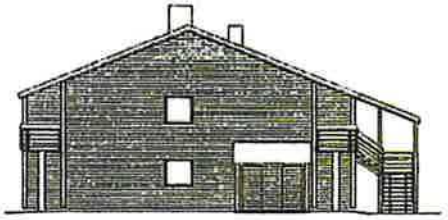
PLAN 1. ETASJE



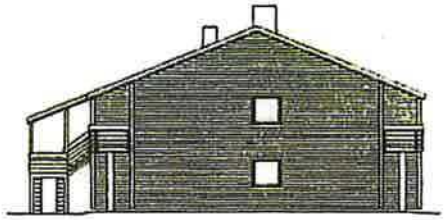
FASADE MOT VEST



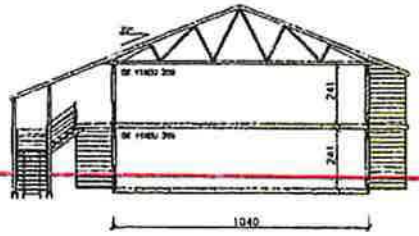
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT

STATENS KARTVERK

Selvaagbygg

ØREKROKEN 4

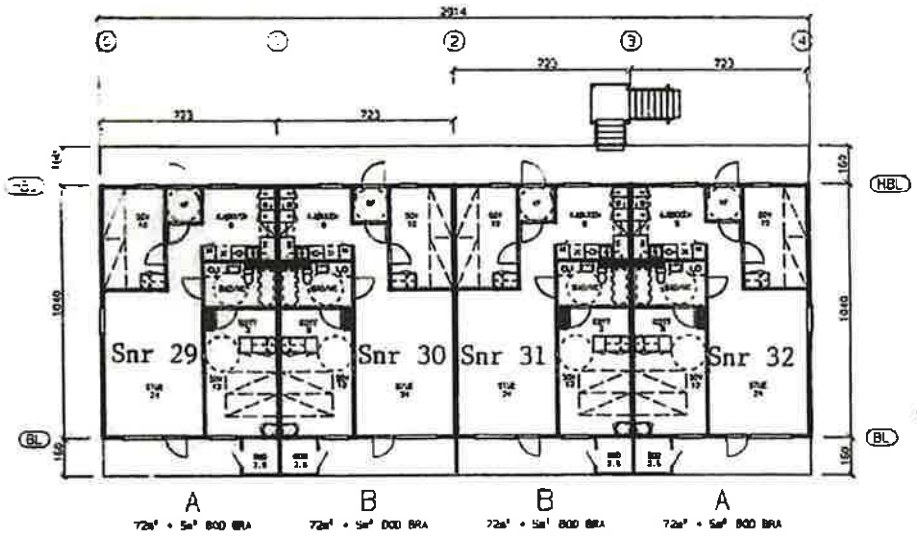
4	97	3000 370

PLANER, SNITT OG FASADER

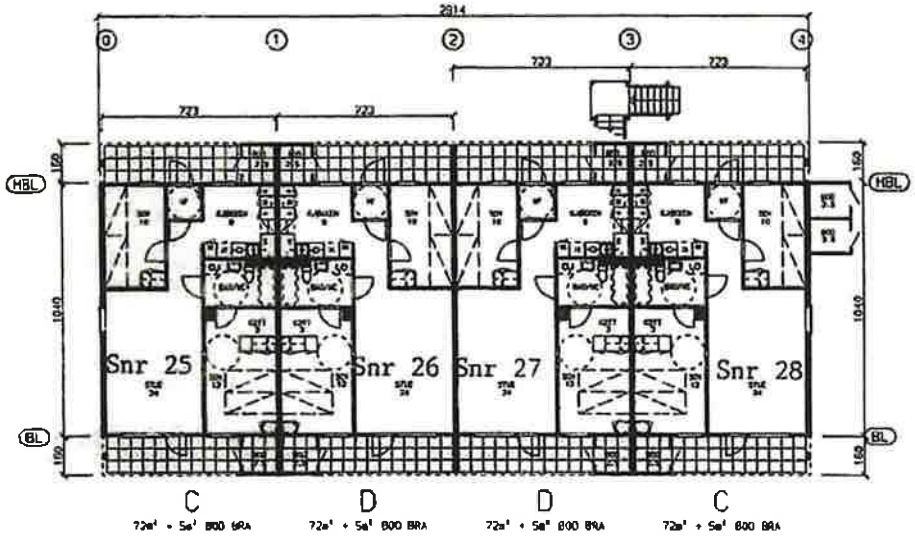
HUS 6 7	ALTANGANG
1:100	P09

Tegn.nr 1735 A 2 1 B

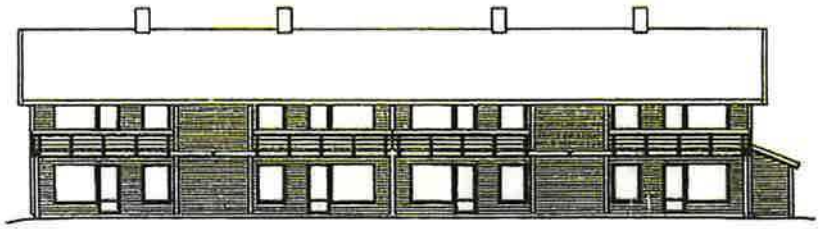
side nr 2a 4



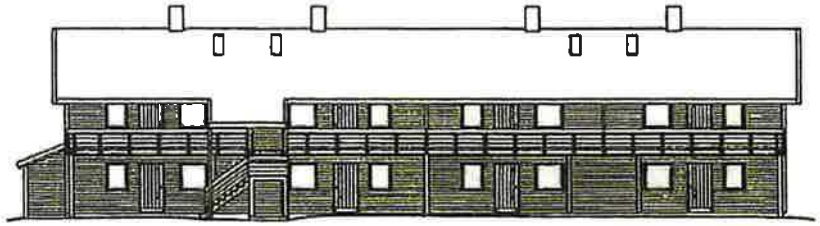
PLAN 2.ETASJE



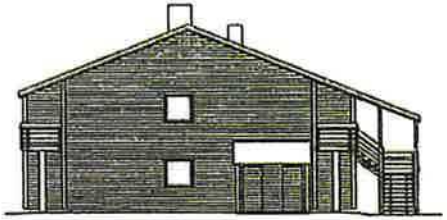
PLAN 1.ETASJE



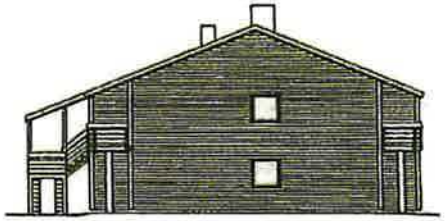
FASADE MOT VEST



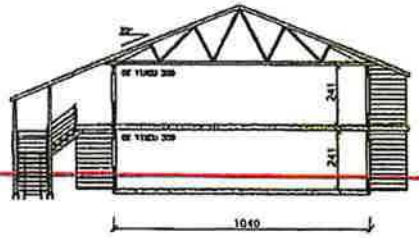
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT

STATENS KARTVERK

B			
A			

Selvaagbygg

ØREKROKEN 4

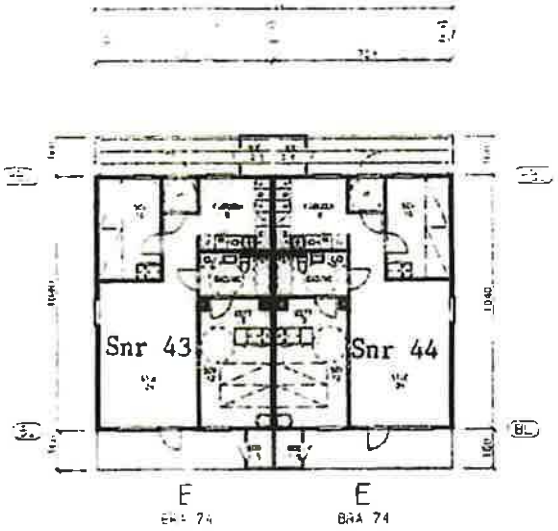
4	97	0020 370

PLANER, SNITT
OG FASADER

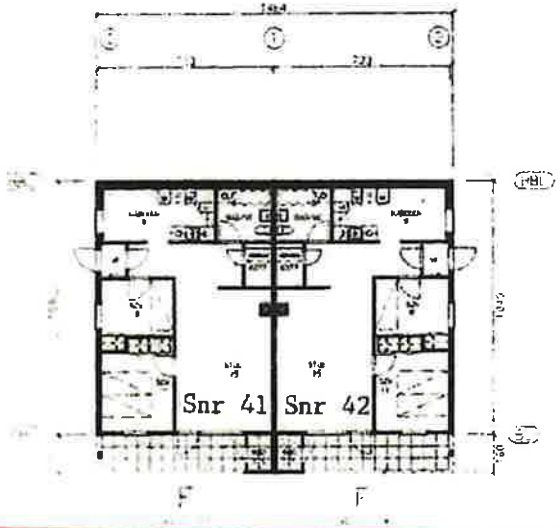
HUS 67		ALTANGANG
1:100	4/7-98	POD

Tegn.nr 1735 A 6 1

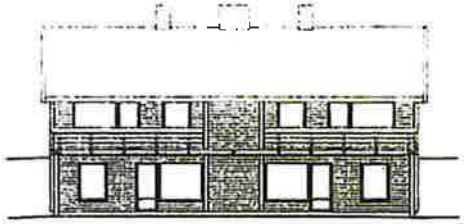
side nr 8 9



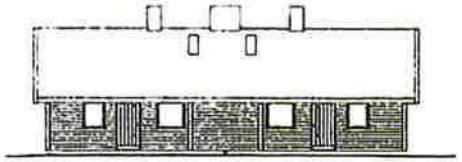
PLAN 1.ETASJE



PLAN U.ETASJE



FASADE MOT VEST



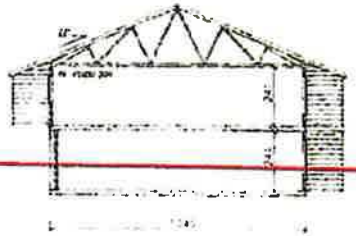
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT

STATENS KARTVERK

Selvaagbygg

ØREKROKEN 4

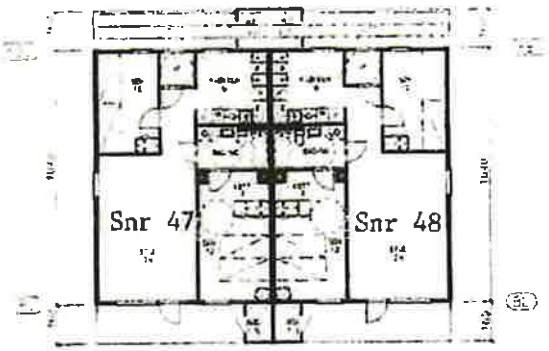
	91	X32	37

PLANER, SNITT OG FASADE
1. OG U.ETG.

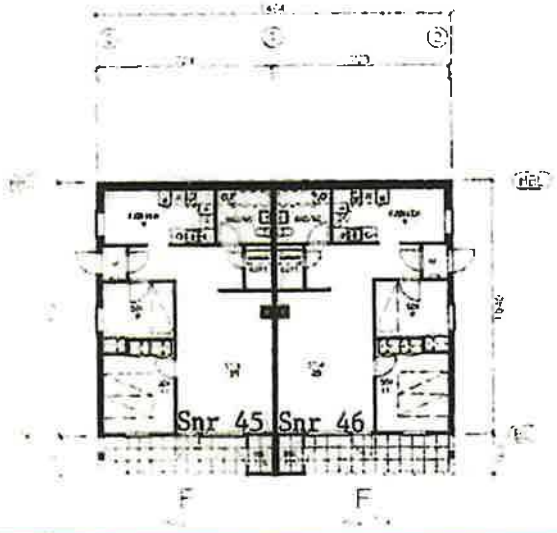
9	ALTANGANG
1:100	

Tegnr: 1735 A 9 1

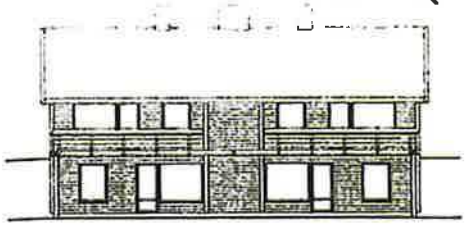
side nr 9



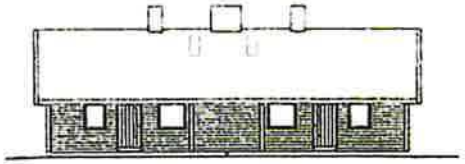
PLAN 1.ETASJE



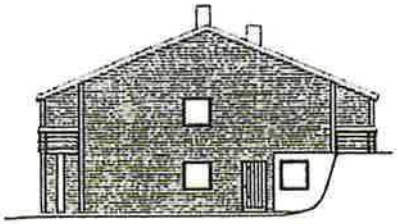
PLAN U.ETASJE



FASADE MOT VEST



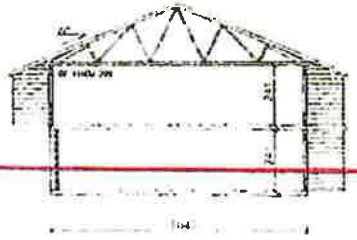
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT

STATENS KARTVERK

Selvaagbygg

ØREKROKEN 4

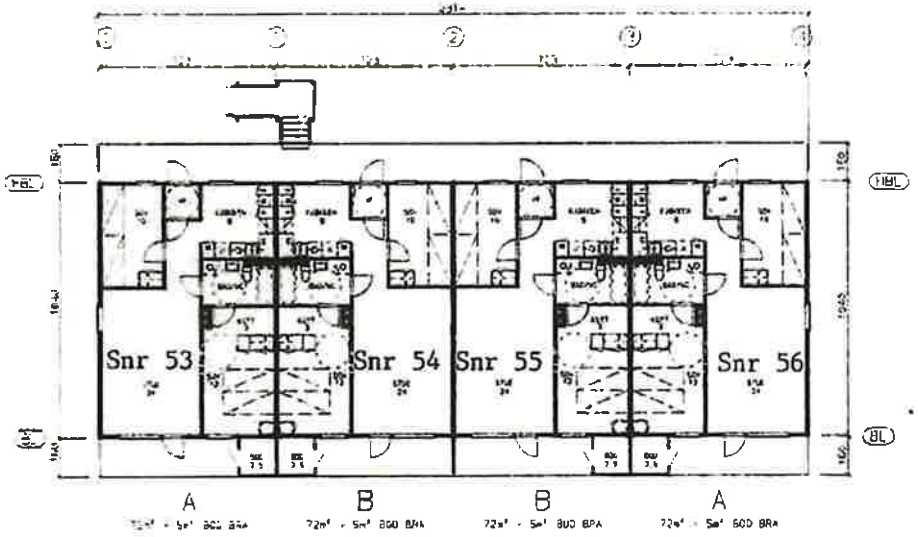
4	97	X30X 370

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

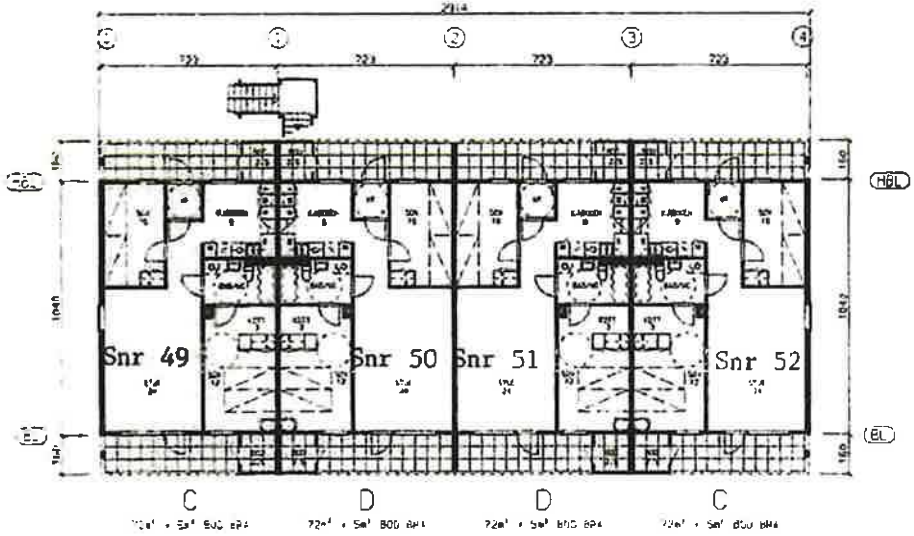
10	AL TANGANG
1:100	

Tegn.nr: 1735 A 10 1 A

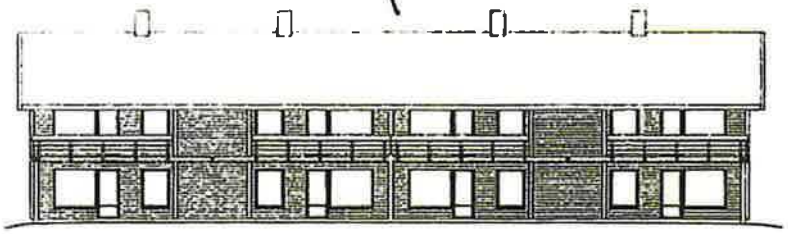
side nr 7 10



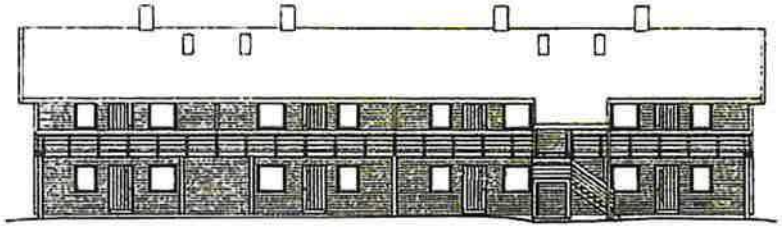
PLAN 2. ETASJE



PLAN 1. ETASJE



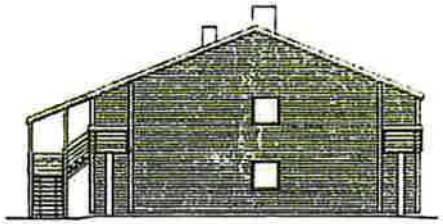
FASADE MOT VEST



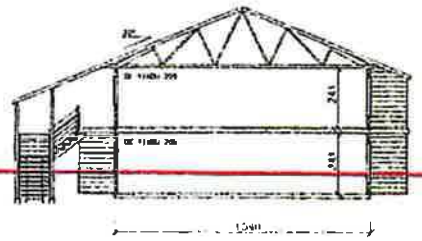
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT

STATENS KARTVERK

Selvaagbygg

ØREKROKEN 4

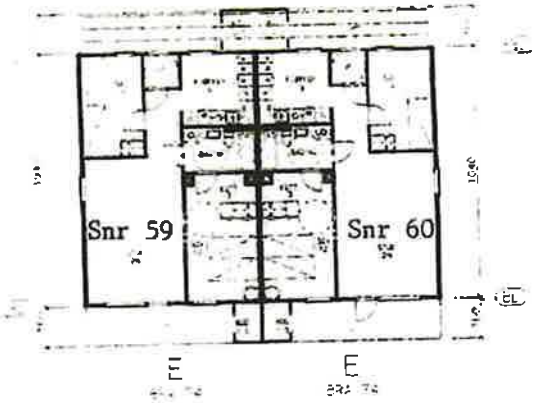
4 97 3XXX 370

PLANER, SNITT
OG FASADER

HUS 11 ALTANGANG

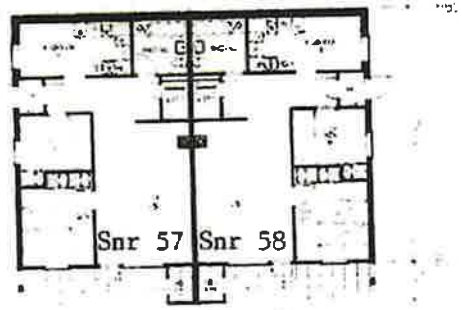
1:100

Tegn.nr: 1735 A 11 1 B

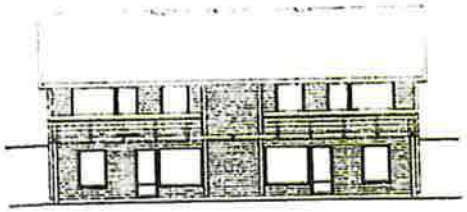


PLAN 1 ETASJE

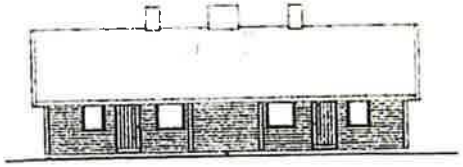




F



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT



Dok.nr. 3077 Dagbokført 30/4 19 74
NORD SØRENSKRIVEREMBETET

Tinglyst av Lovgiftsdirektoratet 26/4-74, med Kr. 60.500,-

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

Øre sameie, som grunneier, og A/S Rygge Tomteselskap som fester, 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~~ bygging 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~~ fra grunneierne, er 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 sta: de befinner seg ved overtagelsen.

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

3.

Beliggenheten av de enkelte parseller 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.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

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~~overdragelses~~stiden. 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 utbyggingen av tidligere overtatt 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 denne 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. Dog forutsettes dog at enhver liberalisering av Husbankens praksis skal komme grunneiern tilgode.

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

Utgiftene ved taksten betales av partene med en halvpart hver.

7.

Festeavgiften regnes fra den dato 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 å oppmåle ~~oppmålt~~ 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.

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 erleggelse treffes ved avtale. Grunneieren har rett til å kreve at overdragelsen 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 ekspropriasjonserstatningen for grunnen, og ulemper vedrørende denne, i sin helhet grunneieren, med forholdsmessig reduksjon av festeavgiften for det areal som eksproprieres.

STATENS KARTVERK

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 skyldedelingsforretning, 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 hvorav partene og Rygge kommune har ett hver.

Moss, 22/12 1969

Arne Frykman Kate Bjerke

Moss 24/8 1970

For Hildur Solies dødsbo:

Helmer Aslaksen
bobestyrer.

Rolf ~~Andresen~~ Andersen Ole Grimstad

A/S Rygge Tomteselskap

Rygge kommune garanterer herved for kontraktens riktige oppfyllelse.

Rygge 20.mars 1970

Otto Reen.

STATENS KARTVERK

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

Arne Frykman

for Elisabeth Bjerke
Gudny Bjerke, fullmektet

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.

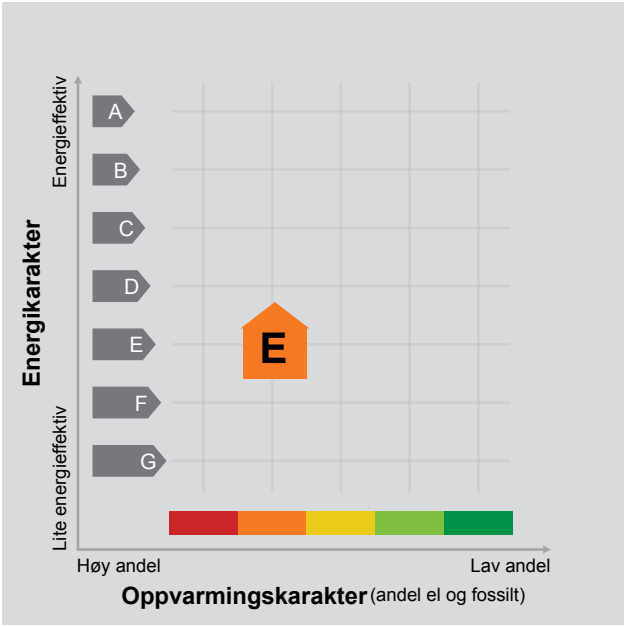
STATENS KARTVERK

Helmer Aslaksen.
adv.

Korrektingsforen Eiendom A/S, NIBR, Arpsborg her bekreftet over telefon at den årl. leie og verdien av skogbestanden er som nevnt i kontraktens siste avsnitt.

ENERGIATTEST

Adresse	Abborveien 14
Postnummer	1528
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	370
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6528821
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-71506
Dato	26.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning

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	1989
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
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/faktaark/).

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.

Pliktene 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: 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 2: 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 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: 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 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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.

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 14, 1528 Moss
Gnr. 197, Bnr. 370, Snr. 6, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260155

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 957 09 421

E-post: hasan.ozbal@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.

Vedlegg