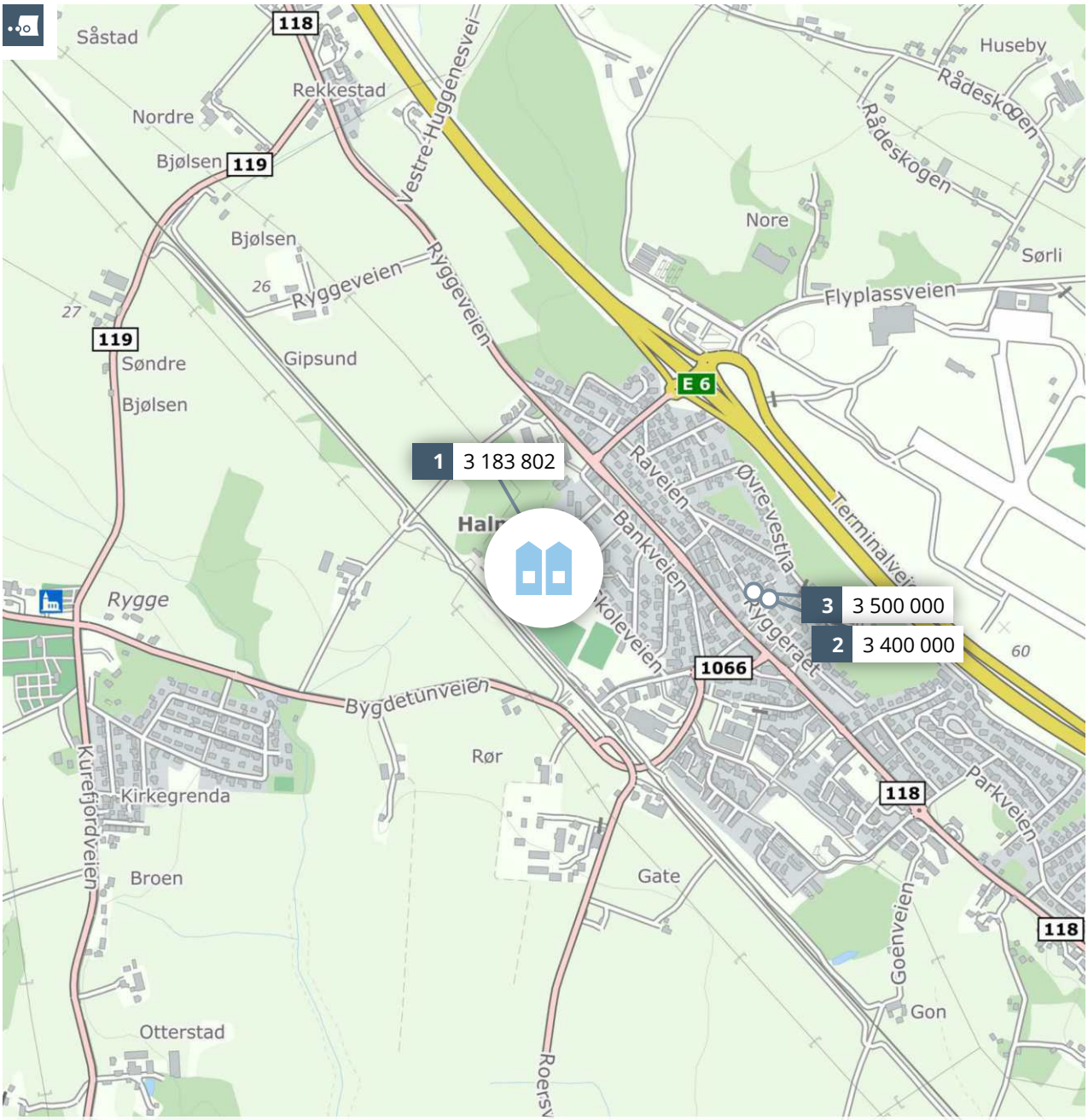
PRIVATMEGLEREN
MOSS

HOLTEVEIEN 2E



Meglers verdivurdering

HOLTEVEIEN 2 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 01.11.2025

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

Holteveien 2 E, 1580 RYGGE

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 151 BNR 12 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS HALMSTAD

Verdivurdert til

3 390 000

52 717	3 442 717	50 628
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 297 m²	
Byggeår					2011	

Fellesutgifter	2 950
Formue	11 756
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Holteveien 2 A				19.12.2023	3 300 000	**3 150 000**	33 802	3 183 802	**46 821**
	68 m²	2011	1 297 m²	2 sov						
2	Ryggeraet 22 B				17.11.2021	3 500 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**53 125**
	64 m²	2019	8 592 m²	2 sov						
3	Ryggeraet 16 B				05.05.2023	3 500 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**54 688**
	64 m²	2019	8 592 m²	2 sov						

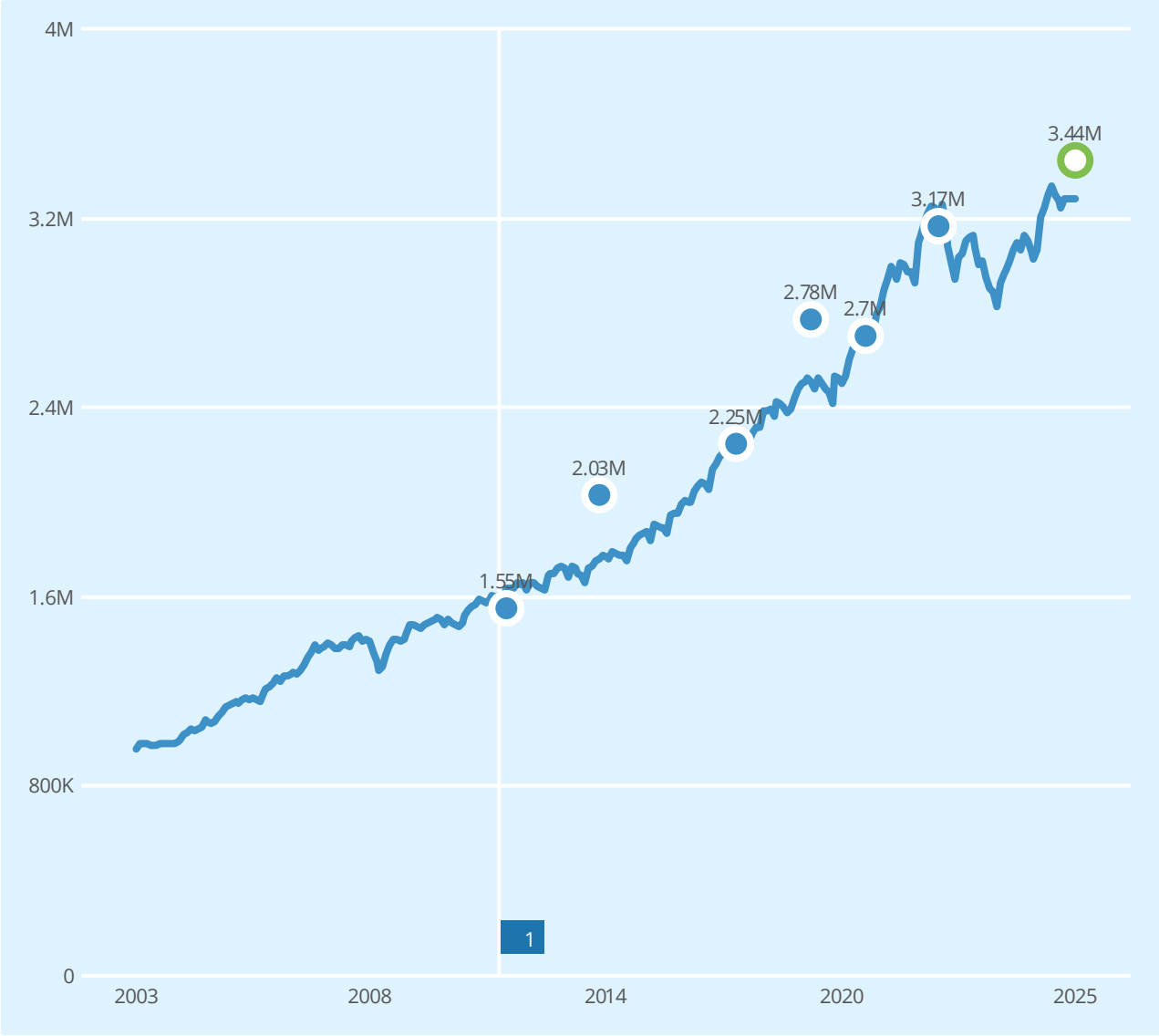
Holteveien 2E er en spennende rekkehus fra 2011, med parkeringsplass og solrik takterrasse. Boligen har gode løsninger og passer både en liten barnefamilie, førstegangskjøpere, single, par, pendlere eller for deg som ønsker å bo i sentralt i Halmstad. Ditt neste hjem holder en generelt god og moderne standard i alle rom, og i kombinasjon med lyse fargepaletter gir det et helhetlig uttrykk. Det er varmekabler i hele 1. etasje og varmepumpe i etasjen.
Her vil du bo i en spennende bolig med lave felleskostnader, god standard og i et populært, veletablert boområde.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.06.2022	08.07.2022	25.08.2022	3 150 000	3 100 000	66 294	3 166 294
16.05.2020	26.10.2020	02.12.2020	2 650 000	2 700 000	0	2 700 000
25.05.2019	04.06.2019	19.07.2019	2 500 000	2 775 000	0	2 775 000
07.08.2017	16.08.2017	03.10.2017	2 300 000	2 250 000	0	2 250 000
21.03.2014	25.04.2014	14.05.2014	1 980 000	2 030 000	0	2 030 000
19.01.2012		19.01.2012	-	1 550 000	-	1 550 000

Rekkehus til salgs i MOSS kommune nå

44
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
106
dager

Rekkehus solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

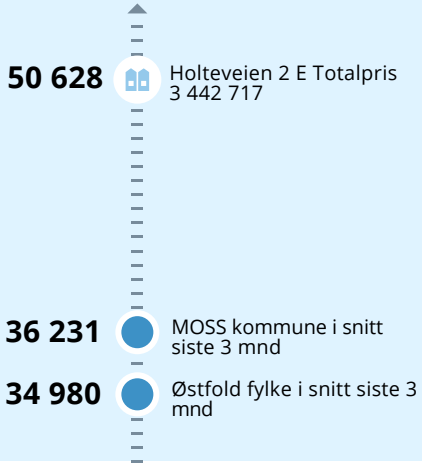
34
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
88
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250262

Selger 1 navn
Obada Osama

Gateadresse
Holteveien 2E

Poststed	Postnr
RYGGE	1580

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250262

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet blandebatteri og servantbatteri i 2024. Ble gjort av en bekjent rørlegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bytter blandebatteri på kjøkken i 2023 av en bekjent rørlegger.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg la merke til noe kondens/fukt i terrassedøren. Jeg valgte å forlenge dørbeslaget både i 1. etasje og i 2. etasje og ikke sett noe siden det.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tror jeg har sett par stykk for 2 år siden. Ikke vært et problem siden den gang.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er byttet noen spotter i stue og et soverom i 2024, samtidig ble montert baderomsvifte. Arbeidene ble utført av en bekjent elektriker.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250262

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fikk hjelp av en taktekker for montering av dørbeslagene.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært en takstmann her i 2023 i forbindelse en reklamasjonssak på trappen. Takstmannen mente da at avstanden på trinnene ikke var henhold dagens forskrifter.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i en rute i glassrekkverket i balkongen

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felleskostnadene økte i september i år. Dette for å spare penger til til vedlikehold. Boddørene skal byttes i sameiet.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250262

Tilleggskommentar

Spotter i bakken foran inngangsdøren har aldri vært brukt i min botid. Jeg vet ikke hvordan man slår på disse.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250262

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Obada Osama	9959bc1482fde63462d29 8d286c2787ebffe7e03	04.11.2025 10:54:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250262

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Rekkehus

Holteveien 2E , 1580 RYGGE

MOSS kommune

gnr. 151, bnr. 12, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 28.10.2025 **Rapportdato:** 30.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1956 **Referansenummer:** RU1397

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka Pettersen

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.

Pettersen Taksering

Pettersen Taksering ble etablert i 2005 i Moss, og har lang erfaring innenfor feltet.
Vi er opptatt av å holde oss oppdatert på nyheter og endringer innenfor bransjen ved å delta på jevnlig kursing.
Pettersen Taksering er godkjent som våtromsbedrift av Fagrådet For Våtrom og godkjent av Norsk Takst.

https://pettersentaksering.no

Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kptaksering@online.no
913 48 086

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Rekkehusleilighet fra 2011.
Leiligheten er på to etasjer og er en midtleilighet.
Leiligheten holder normal standard.
En biloppstillingsplass.
Det er lagt strøm fra til biloppstillingsplassen.
Bod med utvendig adkomst.

Utdrag av tilstand:

Skadet dørblad på boddøren.

Sprekk i flis på balkongen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
Sprekk i rute på glassrekkverket på balkongen.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Noe vibrasjon i trappa.

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning på badet.
Det er ikke tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det mangler ventil på ene soverommet og stuen.
Her er det kun ventilering via terrassedør.

Det er ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige
vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/
seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten gir derfor ikke tilstandsgrader på bygningens fellesdeler
som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Likevel vurderes bygningsdeler som har en særlig nær tilknytning til den aktuelle leiligheten.

Rekkehus - Byggeår: 2011

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av pvc-duk.
Taket er besiktiget fra taknivå.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Intern sluk.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har pussplater og stålplater ved boden.
Flatt tak.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Tett konstruksjon.
Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.
Store fastkarmvinduer i stuen og på ene soverommet.
Ytterdør med smalt glassfelt og kodelås fra Yale Doorman.
Boddør.
Terrassedør i aluminium med 3-lags glass.
Takterrasse med utvendig adkomst.
Takterrassen har betongheller.
Fra ene soverommet i 2 etg er det utgang til en betongbalkong.
Det er flislagt gulv og glassrekkverk.
Hellelagt uteplass ved stuen.
Utvendig spiraltrapp i stål opp til takterrassen.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene er belagt med laminat og fliser ved inngangsdøren.
Vegger med sparklet og malt gips og betong.
Slettmalte himlinger.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe.
Pipen er ikke i bruk.
Ståltrapp ex tretrinn.
Glassrekkverk.
Teppe i trinnene.
Innvendige hvite fyllingsdører.

VÅTROM

Gå til side

Badet i 2 etg er fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 40 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 80mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med servantskap, vegghengt wc, opplegg for vaskemaskin, speil og dusjhjørne med takdusj.
Nytt blandebatteri på servantskapet i 2024.
Det er mekanisk avtrekk.
Fuktmålinger er foretatt i eksisterende hull på soverommet og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning i grå høyglans.
Laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Nytt blandebatteri i 2023.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Noe kobberrør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Leiligheten har sentralstøvsuger.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 40 amp, ellers er kursene fordelt på 20/16 og 10 amp.
Varmekabler i hele 1 etg og utvendig betong ved inngangsdøren.
Det er også varmekabler på badet i 2 etg.
Utstrakt bruk av downlights.
Røykvarslere og slukkeapparat.
Det installert alarmanlegg fra Verisure men ikke abonnement.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Støpt såle til mark.
Asfalt og betongheller mot husveggen.
Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

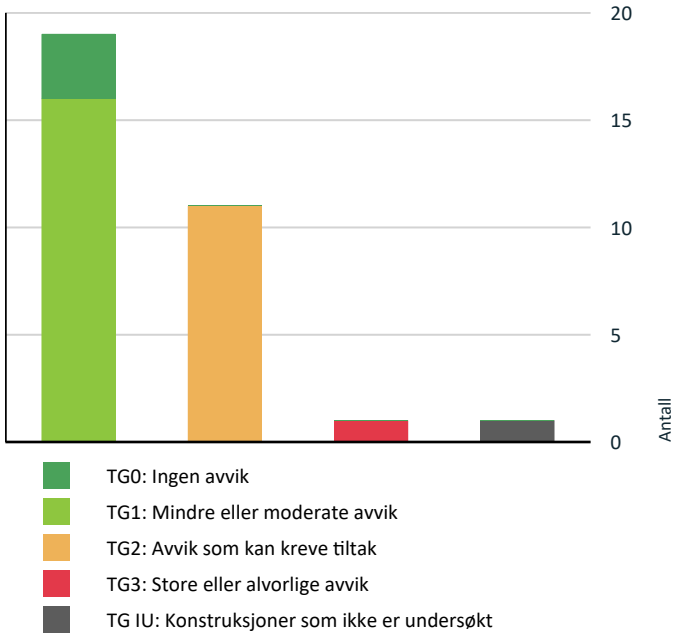
Rekkehus

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

Det foreligger ferdigattest.

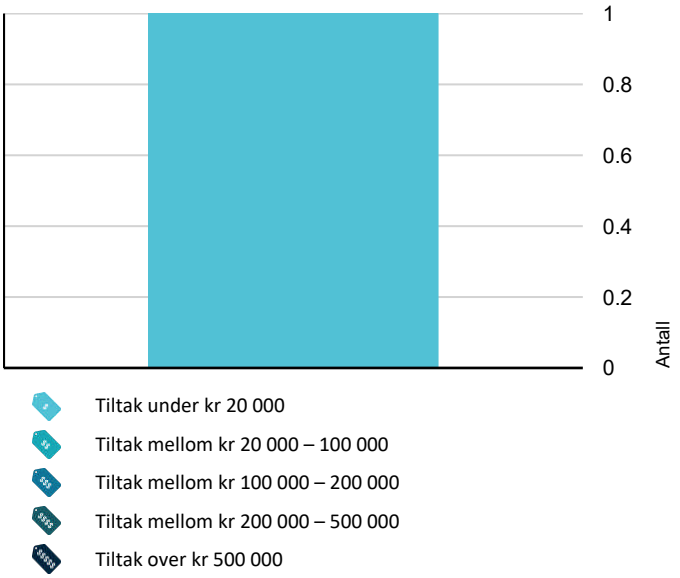
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2 etg > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk.
Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Umulig å vurdere taktekking pga betongheller på hele taket.
Taket er kun vurdert ut fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om taket.



Taket er tekket med betongheller.

TG 1 Nedløp og beslag

Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Intern sluk.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har pussplater og stålplater ved boden.



Utvendig pussede flater.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Tett konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.
Store fastkarmvinduer i stuen og på ene soverommet.



Aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

TG 2 Dører

Ytterdør med smalt glassfelt og kodelås fra Yale Doorman.
Boddør.
Terrassedør i aluminium med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skadet dørblad på boddøren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boddøren skal bli skiftet ut av sameiet iflg.eier.



Skadet boddør.



Ytterdør med kodelås.



Terrassedør i aluminium.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse med utvendig adkomst.
Takterrassen har betongheller.
Fra ene soverommet i 2 etg er det utgang til en betongbalkong.
Det er flislagt gulv og glassrekkverk.
Hellelagt uteplass ved stuen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Sprekk i flis på balkongen.
Sprekk i rute på glassrekkverket på balkongen.

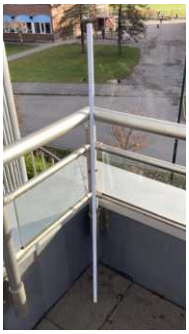
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skifte ut fliser med skader.

Tilstandsrapport



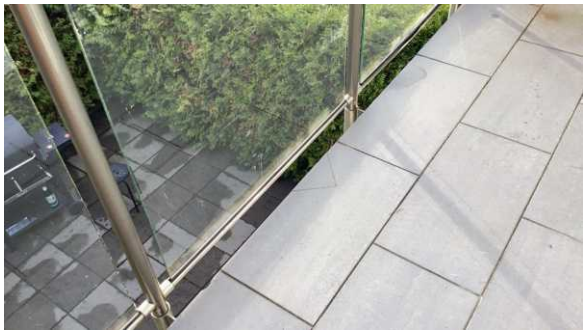
Stor takterrasse.



Lavt rekkverk i forhold til dagens krav.



Hellelagt uteplass ved stuen.

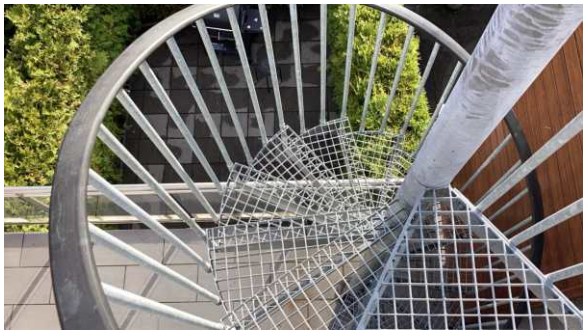


Sprekk i flis på balkongen i 2 etg.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig spiraltrapp i stål opp til takterrassen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Ny trapp i 2023.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med laminat og fliser ved inngangsdøren.
Vegger med sparklet og malt gips og betong.
Slettmalte himlinger.

Tilstandsrapport



Gulvene er belagt med laminat

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Pipen er ikke i bruk.

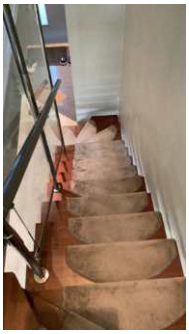
TG 2 Innvendige trapper

Ståltrapp ex tretrinn.
Glassrekkverk.
Teppe i trinnene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Noe vibrasjon i trappa.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Trappen.



Store åpninger mellom trinnene.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite fyllingsdører.

Tilstandsrapport



Leiligheten har fyllingsdører.

VÅTROM

2 ETG > BAD

Generell

Badet i 2 etg er fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2 ETG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.



Noe sprang i flisene.

2 ETG > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Badet ble i 2017 utbedret med nytt gulv i dusjsonen grunnet foregående fuktproblematikk, arbeidet er opplyst å inkludere ny membran i tillegg til nye fliser.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 40 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 80mm.

Tilstandsrapport



Tilfredsstillende fall på gulvet.

2 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluket er plassert i dusjen.

2 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantskap, vegghengt wc, opplegg for vaskemaskin, speil og dusjhjørne med takdusj.
Nytt blandebatteri på servantskapet i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Dusjhjørne med takdusj



Oppsvellet front på servantskapet.

2 ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

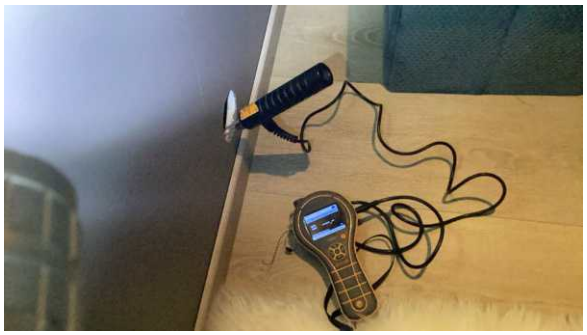
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmålinger er foretatt i eksisterende hull på soverommet og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3



Ingen unormale forhold i veggen mellom soverommet og badet.

KJØKKEN

1 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i grå høyglans.
Laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Nytt blandebatteri i 2023.

Tilstandsrapport



Åpen kjøkkenløsning mot stuen.

1 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



Vannmåler og stoppekran i boden.



Rørskapet er plassert i veggen mellom soverommet og badet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventil på ene soverommet og stuen.
Her er det kun ventilering via terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Varmepumpen er plassert på takterrassen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Installasjonsstandarden NEK 400 sier at i nye anlegg skal varmtvannsberedere med effekt over 1500W ha fast tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere over 1500W med plugg vil fremdeles være lovlig omsatt, da de kan brukes som erstatningsprodukter i eldre anlegg. DSB anbefaler at alle varmtvannsberedere kobles med fast tilkobling.


Tanken er plassert i boden.


Tanken er koblet til strøm via stikkontakt

TG 1 Andre installasjoner

Leiligheten har sentralstøvsuger.

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer.
Hovedkursen er på 40 amp, ellers er kursene fordelt på 20/16 og 10 amp.
Varmekabler i hele 1 etg og utvendig betong ved inngangsdøren.
Det er også varmekabler på badet i 2 etg.
Utstrakt bruk av downlights.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det er utført noe arbeider som vennetjeneste av elektriker, men ikke registrert firma.
   Arbeidet som er utført er ny baderomsvifte og byttet noen spotter i stue og soverom.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid el-kontroll når det ikke foreligger kontroll som er 5 år eller nyere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Sikringsskapet er plassert i boden.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.
Det installert alarmanlegg fra Verisure men ikke abonnement.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle til mark.

TG 0 Terrengforhold

Asfalt og betongheller mot husveggen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

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

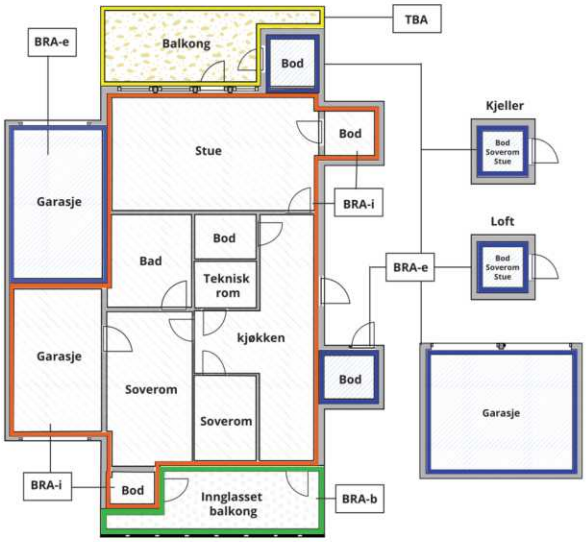
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etg	34			34	39
1 etg	34	5		39	
SUM	**68**	**5**			**39**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	Gang, soverom, soverom 2, bad		
1 etg	Entré, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Takterrassen er på ca 34m2 og balkongen på ca 5 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	68	5

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Obada Osama	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	151	12		4	1297 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Holteveien 2E

Hjemmelshaver
Osama Obada

Eierandel
66 / 528

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehusleilighet beliggende på Halmstad i Moss kommune.
Etablert boligområde hovedsakelig bestående av leiligheter.
Barnevennlig beliggenhet på Halmstad med nærhet til barneskole, barnehage og idrettsanlegg med svømmehall, idrettshall og fotballbane.
I området har man butikker, diverse servicetilbud og god offentlig kommunikasjon med kort vei til både tog og buss.
God kommunikasjon til E6.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca 1297m2.
Tomten er opparbeidet med plen, hekk og div beplantning.
Asfaltert gårdsplass med angitte biloppstillingsplasser.
Foran inngangspartiet er det støpt betongplatting med varmekabler og innfelt LED-belysning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av rekkehusleilighet på to etasjer.
Aktuelle leilighet er en midtleilighet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.10.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	28.10.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	28.10.2025		Fremvist		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RU1397

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

116250262

Navn på eier(e): Obada Osama

Informasjon om eiendommen

Eiendommer: Gnr. 151 **Bnr.** 12 **Snr.** 4 **Kommune:** Moss

org.nr: 998 019 532

Fellesutgifter og andre kostnader

Fellesutgifter pr. mnd. Kr. 2 950/pr måned

Fellesutgifter inkluderer: Styrehonorar, arbeidsgiveravgift, forsikring bygg, regnskap, vedlikeholdsutgifter fellesareal og bygninger, renter lån fellesgjeld, avdrag lån fellesgjeld, administrasjonsutgifter o.l.

Fordeling av felleskostnader: Renteutgifter ca. kr. 440,-, avdrag ca. kr. 220, driftsutgifter ca kr 2 290.

Forfallsdato: 11.x.20xx

Er det noen restanse? Nei

Forsikret i: Eika **Polisenr.:** 7497330/15 – Forfall månedlig

Endring i fellesutgiftene vedtas normalt på årsmøtet.

Andel av fellesgjelden: Kr. 52 717 (31.12.2024)

Total fellesgjeld: Kr. 421 732 (31.12.2024)

Låne giver/nummer: DNB 1636.38.00770

Låne type: Annuitet mv

Årlig rentesats: 9,6% (31.12.2024)

Dato siste termin: 01.11.2035

Andel formue: kr 11 756 (31.12.2024) *redusert nå på grunn av vedlikehold

Total formue: kr 94 049 (31.12.2024) *redusert nå på grunn av vedlikehold

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld: Nei

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende: Nei

Eventuell annen informasjon: Nei

Godkjennelse/forkjøpsrett

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Kreves styregodkjenning av ny eier? Ja

Hvor sendes søknaden?

Er dyrehold tillatt? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Hver leilighet har bruksrett til en parkeringsplass på eiendommen. Parkering skal skje på oppmerket plass.

Gebyr(er)

Gebyr Skal det betales eierskiftegebyr til forretningsfører? Ja **kr** 5 256, reguleres ved årsskifte.

Kontonummer for betaling: Får faktura fra sameiet (viderefakturerer)

Skal det betales gebyr for innhenting av disse opplysningene? Ja **kr** 6 744

Kontonummer for betaling: Får faktura fra sameiet (viderefakturerer)

Eventuelle andre gebyrer Beskrivelse: Nei

Styrets leder, Richard Minge richardminge@hotmail.no **40 53 91 40**

Regnskapsfører: Magnus Bruun Larsen, BDO AS, mbl@bdo.no, tlf 473 44 455

Utfylt av Dato for utfylling: Dato 28/10 -2025

Utfylt av: Magnus Bruun Larsen

Signatur: Sign

Magnus Bruun Larsen
Supervisor Business Services
Mobil +47 473 44 455
magnus.bruun.larsen@bdo.no

VEDTEKTER FOR

BOLIGSAMEIET HOLTEVEIEN 2

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet Holteveien 2 (heretter sameiet) har forretningskontor i Rygge kommune.

Sameiet består av til sammen 8 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 51 bnr. 12 i Rygge kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon. For boligseksjoner har hver sameier rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameiebrøkene skal fastsettes ut fra bruksenhetenes areal. Endring av sameiebrøkene krever enstemmighet blant de seksjonseiere som berøres av endringene.

§ 3
FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Dersom særlige grunner taler for dette, kan en felleskostnad i det enkelte tilfelle fordeles etter nytte eller forbruk jfr. eierseksjonslovens §23 1. ledd.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.
Med alminnelige felleskostnader menes samtlige utgifter vedr. drift av eiendommen, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikring, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter o.l. samt alle andre utgifter som påhviler eiendommen som sådan. På tilsvarende måte anses påkostninger på deler av eiendommen som tjener felles bruk, eller som forøvrig kommer sameiet til gode.

Det presiseres at eiendomsskatt, som påløper første gang i år 2011 etter dagens regelverk, vil bli belastet den enkelte sameier direkte fra Rygge Kommune. Eiendomsskatt vil dermed ikke inngå som en del av felleskostnadene.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, herunder terrasser samt tilleggsareal på grunn, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Når tiltaket etter en teknisk vurdering må gjøres samlet, kan sameiet foreta vedlikehold, herunder utskifting, av vann- og avløpsledninger, elektriske ledninger og eventuelle andre bygningsdeler, også innenfor den enkelte bruksenhet. Sameier har ansvar for renhold av sluk.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Ved nystiftelse av sameiet vil det bli innkrevet en engangsinnbetaling fra hver enkelt sameier til dekning av de påløpte utgiftene ved oppstartsåret.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Forretningsfører sender ut vedtekter og innbetalingsblanketter til nye eiere. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Ved eierskifter påløper det et gebyr for hhv opplysningsbrev til megler/selger og eierskiftegebyr for kjøper. Satsene er

regulerbare og reguleres i avtale mellom styret og forretningsfører.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender forplikter styreleder og et styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Styret kan gi prokura.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig,

innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at Tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
MØTELEDELSE OG STEMMEKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen som tilhører fellesskapet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13
STEMME - OG MØTERETT. PROTOKOLL.

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret

pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel over seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 22
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

***

Sameiet Holteveien 2

1580, Rygge

23. mai 2013

Det ble den 05.01.2014 avholdt styremøte i sameiet Holteveien 2.
Tilstede: Malvin Lunde og Kristoffer Walland.

Agenda: Nedsettelse av regler for boligsameiet Holteveien 2.
Følgende regler ble vedtatt:

Regler for vedlikehold og utseende av Holteveien 2.

- Fasadeendringer skal godkjennes av styret og stemmes til flertall av beboere i Holteveien 2. Det er ikke lov å gjennomføre vesentlige permanente fasadeendringer uten at dette er gjort.
- Ved flis legging av inngangsparti skal det velges fliser i gråtoner. Tilsvarende belegningsstein på utsiden. Trenger ikke søkes til styret om man holder seg innenfor gitte retningslinjer.
- Alle tuja hekker i Holteveien 2 skal klippes til 170cm. Det kan søkes om disp. for lavere hekk mellom leilighetene til styret.
- Hver leilighet har ansvaret for, og skal, stelle på yttersiden av sin leilighet.
- Hver leilighet forplikter seg til å klippe gress etter utsendt klippe-kalender.
- Hver leilighet forplikter seg til å holde det rent og pent rundt sin leilighet og fellesarealer. Søppel, sneiper og snus skal kastes i søppel/askebeger.
- Ved utleie av leilighet er eier ansvarlig for sine leietagere om disse ikke følger reglene for Sameiet Holteveien 2.

Ordensregler for Holteveien 2.

- Det er OK med fester, men etter kl 11 skal lydnivået begrenses og det er totalt uakseptabelt med fester som fører til politibesøk og slåssing. VIS HENSYN!

Parkering

- Hver leilighet har parkering til 1 stk. kjøretøy på eiendommen.
- Parkering skal skje på oppmerket plass.
- Gjester ol. Henvises til parkering utenfor eiendommens grenser.
- Korte stopp f.eks. av og på lessing, vask ol. Tillates om det ikke er til hinder for andre beboere.
- Bilvask på Sameiets parkeringsplass ved kuldegrader eller fare for kuldegrader skal ikke forekomme.

Renovasjon

- Søppel kildesorteres etter oppsatte dunker.
- Ved unormalt mye søppel dvs. Store mengder papp eller annen emballasje bes dette å kastes andre steder så dette ikke fyller opp søppeldunkene.
- Har en søppel som ikke kan håndteres av den normale renovasjon er en selv ansvarlig for a˚ bli kvitt dette, som en ville vært i en selvstendig bolig.

Eierskifter

- Vi minner om at det ved eierskifter er viktig at forretningsføreres kontor blir kjapt informert om ny eiers navn og personnummer, samt om overtagelsesdato i forhold til innbetaling av felleskostnader.

Mvh

Styret i Sameiet Holteveien 2

_____

Malvin Lunde

_____

Kristoffer Walland

Forhåndsinnkalling til ordinært årsmøte

Boligsameiet Holteveien 2

Årsmøte 2025

Møtedato: **Mandag 5. mai 2025**
Møtetidspunkt: **18:00**
Møtested: **BDO Moss, Bernt Ankersgate 17**

SAKSLISTE

1 – Konstituering
-valg av møteleder
-valg av referent
-valg av en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
-registrering av de fremmøtte
-godkjenning av innkalling

- Årsmelding fra styret.

I år er det blitt avholdt 1. Årsmøte og noen få møter innad i styret. Vi har hatt et forhåndsmøte, som tok sted på fellesområdene våre den 5. April 2025.
I disse møter er det visse punkter som har dukket opp gjentakende ganger, som er vedlikehold, byggets tilstand og fellesutgifter. Vi er for dårlig når det gjelder dugnad og oppmøtet er tynt gang på gang. Dette blir tatt tak i av et firma utover mot sommer 2025.

Videre har vi hatt inn og ut-flyttere i sameiet, vi ønsker selvfølgelig disse velkomne.

Julie Storhaug kommer til å bli invitert inn til årsmøtet da hun vil bistå med juridisk informasjon om sameier. Hun har vist seg en ressurs som har hjulpet meg i et møte om hvordan vi skal peile nesen vår fremover for å sikre gunstig vekst i sameiet.

Vi fortsetter med Tripletex, dette har vist seg å være en enkel og ryddig løsning for regnskap.

3 – Regnskap for 2024 (v/styret/ BDO)
Kommer..

4 – Budsjett for 2025 (v/styret/ BDO).
Kommer..

5 – Innmeldte saker

-Fellesutgifter (Økning m/ 1000kr,- pr mnd)
-Valg av styreleder etter neste år.
-Byggets tilstand? (Dører, kledning)
-Hage og uteområder (Søppelkasser og kostnaden på disse)
-Oppbygging av økonomi, hva kan vi gjøre?

6. Styret
Styrets leder, Richard Sander Garberg Minge /1 år igjen
Styremedlem, Anett Michelle Jacobsen Eriksen /1 år igjen
Styremedlem, Petter Sandberg Eriksen /1 år igjen

Boligsameiet Holteveien 2

Vedtatt driftsbudsjett 2025

Konto	Navn		
5330	Styrehonorar inkl AGA	27 400,00	
6552	Programvare (Tripletex)	4 000,00	
6600	Vedlikehold	15 000,00	Dører byttes ved behov
6630	Container	4 500,00	
6630	Uteplass	84 400,00	
6630	Utebord fellesområde	4 500,00	
6705	Regnskap	26 000,00	
7500	Forsikring	38 000,00	
7770	Gebyr	1 800,00	
2240	Lån inkl renter	63 600,00	
	Øke likviditet		
Sum		**269 200,00**	
	Sum felleskostnader innbetales	219 200,00	
	Mangler dekking	50 000,00	

Leil	Etg	BRA	Sum pr år	Ny sum pr mnd hvis øke juli	Vedtatt fra september	Gammel sum pr mnd	Kr/m2
1		66	33 650	3 000,00	2 950,00	1 950,00	44,7
2		66	33 650	3 000,00	2 950,00	1 950,00	44,7
3		66	33 650	3 000,00	2 950,00	1 950,00	44,7
4		66	33 650	3 000,00	2 950,00	1 950,00	44,7
5		66	33 650	3 000,00	2 950,00	1 950,00	44,7
6		66	33 650	3 000,00	2 950,00	1 950,00	44,7
7		66	33 650	3 000,00	2 950,00	1 950,00	44,7
8		66	33 650	3 000,00	2 950,00	1 950,00	44,7
Sum		**528**	**269 200**	**24 000,00**	**23 600,00**	**15 600,00**	
					94 400,00	124 800,00	

Årsregnskap 2024
Boligsameiet Holteveien 2

Penneo Dokumentnøkkel: KPFYM-9N268-TUFGW-BACRF-VLZWH-YR6OR

Resultatregnskap

Boligsameiet Holteveien 2

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Felleskostnader innbetalt		165 600	144 105
Sum driftsinntekter		**165 600**	**144 105**
Lønnskostnad	1	12 000	13 692
Annen driftskostnad		83 283	54 785
Sum driftskostnader		**95 283**	**68 477**
Driftsresultat		**70 317**	**75 628**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		42 195	38 669
Resultat av finansposter		**-42 195**	**-38 669**
Årsresultat	**2**	**28 122**	**36 958**
Overføringer			
Overført til udekket tap		-28 122	-36 958
Sum overføringer		**28 122**	**36 958**

Penneo Dokumentnøkkel: KPFYM-9N268-TUFGW-BACRF-VLZWH-YR6OR

Balanse

Boligsameiet Holteveien 2

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	5 850	0
Andre kortsiktige fordringer		0	7 682
Sum fordringer		**5 850**	**7 682**
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	97 733	88 689
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		**97 733**	**88 689**
Sum omløpsmidler		**103 583**	**96 372**
Sum eiendeler		**103 583**	**96 372**

Penneo Dokumentnøkkel: KPFYM-9N268-TUFGW-BACRF-VLZWH-YR6OR

Balanse

Boligsameiet Holteveien 2

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-334 286	-362 408
Sum opptjent egenkapital		**-334 286**	**-362 408**
Sum egenkapital	**2**	**-334 286**	**-362 408**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	421 732	442 669
Sum annen langsiktig gjeld		**421 732**	**442 669**
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		0	5 772
Annen kortsiktig gjeld		16 137	10 339
Sum kortsiktig gjeld		**16 137**	**16 111**
Sum gjeld		**437 869**	**458 780**
Sum egenkapital og gjeld		**103 583**	**96 372**

Moss, 16.04.2025
Styret i Boligsameiet Holteveien 2

Richard Sander Garberg Minge	Anett Michelle Jacobsen Eriksen	Petter Sandberg Eriksen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: KPFYM-9N268-TUFGW-BACRF-VLZWH-YR6OR

Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Salgsinntekter

Felleskostnader inntektsføres perioden de forfaller til betaling. De periodiseres til den perioden inntekten hører til. Kostnader periodiseres til den perioden de hører til

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Penneo Dokumentnøkkel: KPFYM-9N268-TUFGW-BACRF-VLZWH-YR6OR

Noter til regnskapet 2024

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m

Lønnskostnader	2024
Styrehonorar	12 000
Arbeidsgiveravgift	0
Sum	**12 000**

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	0

Det er utbetalt ytelser til ledende personer i 2024

OTP
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 Egenkapital

	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	-362 408	-362 408
Årets resultat	28 122	28 122
Pr 31.12.2024	**-334 286**	**-334 286**

Note 3 Disponible midler

	2024	2023
Kundefordringer	5 850	0
Bankinnskudd	97 733	84 609
Leverandørgjeld	0	0
Disponible midler	**103 583**	**84 609**

Note 4 Gjeld

Spesifikasjon	
Gjeld til kredittinstitusjoner	421 732
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	0
SUM	421 732

Gjeldsbrevlån:
Det er ikke stilt noen sikkerhet for lånet.
Rentesatsen på lånet var pr. 31.12.2024 på 9,6 %
Kr 281 086 forfaller mer enn fem år frem i tid.

Penneo Dokumentnøkkel: KPFYM-9N268-TUFGW-BACRF-VLZWH-YR6OR

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Minge, Richard Sander Garberg
Styreleder
På vegne av: Boligsameiet Holteveien 2
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3593737
IP: 85.166.xxx.xxx
2025-04-16 14:41:52 UTC
bankID

Eriksen, Petter Sandberg
Styremedlem
På vegne av: Boligsameiet Holteveien 2
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1180531
IP: 84.49.xxx.xxx
2025-04-17 11:20:21 UTC
bankID

Eriksen, Anett Michelle Jacobsen
Styremedlem
På vegne av: Boligsameiet Holteveien 2
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-3373993
IP: 84.49.xxx.xxx
2025-04-24 20:20:38 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KPFYM-9N268-TUFGW-BACRF-VLZWH-YR6OR

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Resultatregnskap

Boligsameiet Holteveien 2

		2024	2023
Felleskostnader innbetalt			
3605	Felleskostnader	-165 600	-144 000
3900	Andre driftsinntekter	0	-105
		-165 600	-144 105
Lønnskostnad			
5330	Styrehonorarer	12 000	12 000
5400	Arbeidsgiveravgift	0	1 692
		12 000	13 692
Annen driftskostnad			
6320	Renovasjon, vann, avløp mv.	0	4 045
6552	Programvare	8 048	199
6630	Reperasjon og vedlikehold uteareal	4 045	0
6705	Regnskapshonorarer	28 025	26 495
6720	Honorar for økonomisk & juridisk bistand	10 000	0
7500	Forsikringspremier	30 794	19 365
7700	Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	600	0
7770	Bank og kortgebyrer	1 771	4 682
		83 283	54 785
Annen rentekostnad			
8150	Rentekostnader	0	38 669
8151	Renter lån 1636.38.00770 DNB	42 195	0
		42 195	38 669
Overført til udekket tap			
8990	Overført til udekket tap	28 122	36 958
		28 122	36 958

Balanse

Boligsameiet Holteveien 2

		2024	2023
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	5 850	0
		5 850	0
Andre kortsiktige fordringer			
1749	Andre forskuddsbetalte kostnader	0	7 682
		0	7 682
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bank	97 733	84 609
1950	Bank skattetrekk	0	4 080
		97 733	88 689
Udekket tap			
2080	Udekket tap	334 286	362 408
		334 286	362 408
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2240	Pantelån	-421 732	-442 669
		-421 732	-442 669
Skyldig offentlige avgifter			
2601	Forskuddstrekk (reskontro)	0	-4 080
2771	Skyldig arbeidsgiveravgift (reskontro)	0	-1 692
		0	-5 772
Annen kortsiktig gjeld			
2950	Påløpne rentekostnader	-3 429	-3 515
2960	Påløpne honorarer	-12 708	-6 824
		-16 137	-10 339

Møtereferat for årsmøte i Boligsameiet Holteveien 2

Møtedato: Mandag 5. mai 2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: BDO Moss, Bernt Ankersgate 17

Saksliste:

1: Konstituering

-.Møteleder er Richard Minge

-Referent er Anett Eriksen

-Petter S Eriksen signerer protokollen sammen med møteleder

-Tilstede:

Magnus Larssen, BDO

2A Sofia Helgheim ,Henrik

2B Kent Flemming

2C Ingen fremmøtte

2D Javad Kazemi

2E Kobad Osama

2F Lise Bjerkeli

2G Petter Eriksen, Anett Eriksen

2H Richard Minge

- Innkalling godkjennes enstemmig

2; Årsmelding fra styret:

Årsmeldingen leses av Richard Minge. Årsmelding godkjennes.

3:Regnskap 2024:

Årsregnskap gjennomgang av Magnus Bruun Larsen. Godkjennes enstemmig

4: Budsjett 2025:

Budsjett gjennomgang av Magnus Bruun Larsen. Godkjennes enstemmig

Penneo Dokumentnøkkel: C4N18-IOMMB-V9O5U-513B8-QKOB7-786XW

5: Innmeldte saker

-Fellesutgifter økes med kr 1000 til 2950 pr måned fra og med September 2025. Godkjennes enstemmig

- Styret blir sittende i ett år til i samsvar med godkjent valg i fjor

-Byggets tilstand:

- Inngangsdører: Richard tar en titt og ser om vi kan etter justere selv.
- Boddører skiftes etter behov.
- Byggets kledning utredes nærmere av styret i løpet av året.
- Innmeldte problemer med låser på vinduer\verandadører: Styret tar tak i dette

-Hage og uteområder

Gressplen klippes etter utsendt skjema, men leilighet 2A fjernes fra listen. 2A får i stedet ansvar for å vedlikeholde plen på sin side av bygningen

-Oppbygging av økonomi:

Vi prøver å unngå nye utgifter ut året 2025. Med økte inntekter fra og med september vil dette hjelpe oss å bygge opp økonomien frem til neste år.

6. Styret

Styrets leder, Richard Sander Garberg Minge /1 år igjen

Styremedlem, Anett Michelle Jacobsen Eriksen /1 år igjen

Styremedlem, Petter Sandberg Eriksen /1 år igjen

Penneo Dokumentnøkkel: C4N18-IOMMB-V9O5U-513B8-QKOB7-786XW

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Richard Sander Garberg Minge
Underskriver/møteleder
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-3593737
IP: 46.46.xxx.xxx
2025-10-27 08:01:05 UTC

QES

bankID

Petter Sandberg Eriksen
Underskriver
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1180531
IP: 84.49.xxx.xxx
2025-10-27 14:30:56 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: C4N18-IOMMB-V9O5U-513B8-QKOB7-786XW

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601037272
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
976636414	TEKNISK ADMINISTRASJON I RYGGE	Larkollveien 9, 1570 DILLING

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
983570658	WEBOPPGJØR AS		Postboks 114 Godvik, 5882 BERGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0136	51	12

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0136	51	12	0	1	66 / 528	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	51	12	0	2	66 / 528	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	51	12	0	3	66 / 528	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	51	12	0	4	66 / 528	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	51	12	0	5	66 / 528	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	51	12	0	6	66 / 528	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	51	12	0	7	66 / 528	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	51	12	0	8	66 / 528	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Rygge kommune
Tekniske tjenester
Byggesak og geodata
Org.nr. 976 636 414 mva

Doknr: 91381 Tinglyst: 03.02.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/91381/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 13:36

Side 1 av 8

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Boa Eiendomsmegling Moss
Konyens gt 23
1530 Moss

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0136	Rygge	51	12		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
967997005	Unel Eiendom A/S		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	66	B	11				21				31			
2	B	66	B	12				22				32			
3	B	66	B	13				23				33			
4	B	66	B	14				24				34			
5	B	66	B	15				25				35			
6	B	66	B	16				26				36			
7	B	66	B	17				27				37			
8	B	66	B	18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		528		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 528 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

X

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK
Vi samtykker herved til tinglysningen av nærværende dokument
Weboppgjør AS

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Rådo 3/1-11		KNUT ELSBUTANGEN	
Rådo 3/1-11		GEIR INGE UNDHEIM	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

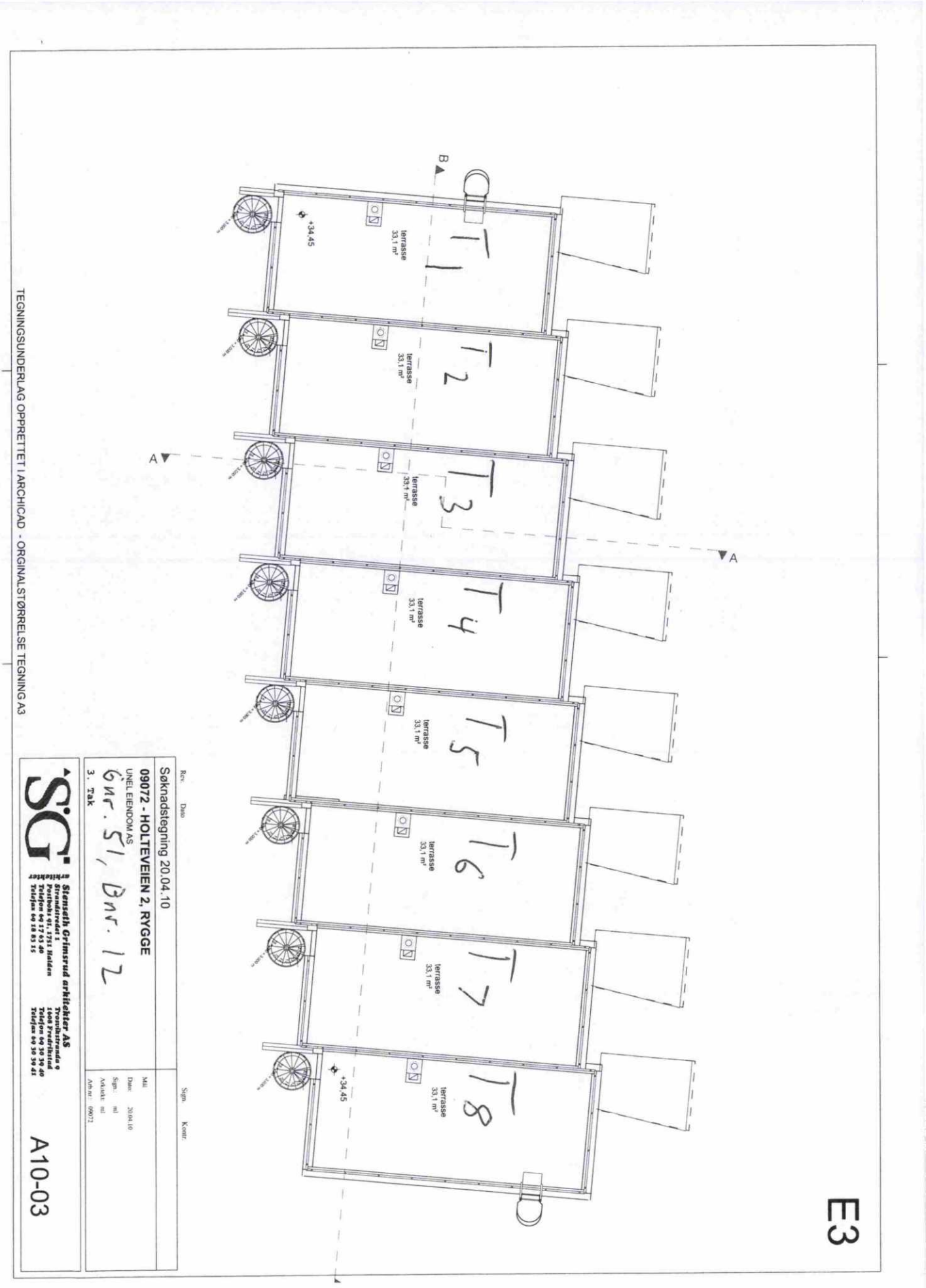
kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
51	12			

Dato	Underskrift	Stempel
1/2-2011		Rygge kommune Tekniske tjenester Byggesak og geodata Org nr. 976 636 414 mva

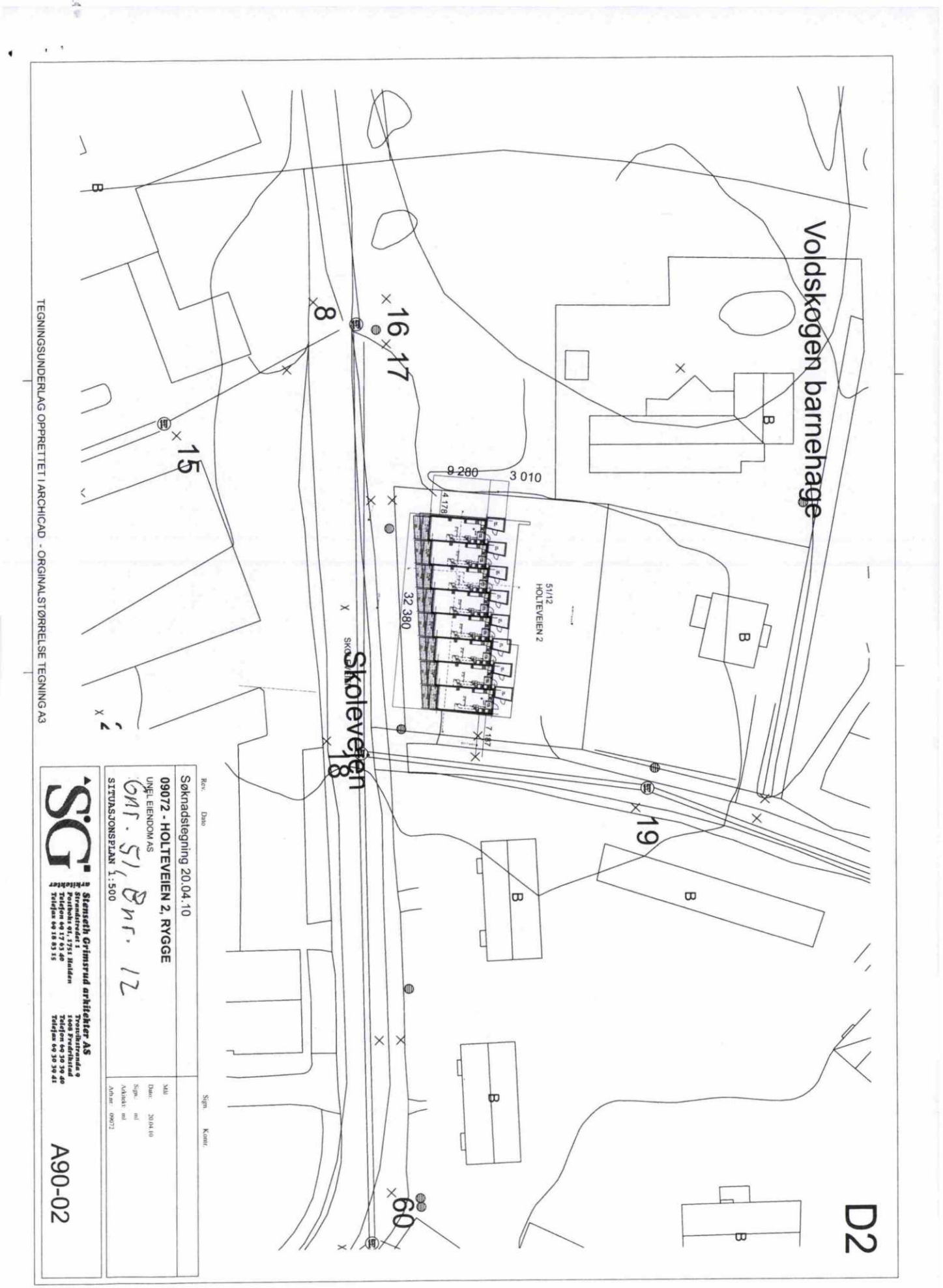
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


B
A
A
T1
T2
T3
T4
T5
T6
T7
T8
terrasse 33,1 m²
+34,45
+34,45
E3
TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3
Rev. Dato Sign. Kontr.
Søknadstegning 20.04.10
09072 - HOLTEVEIEN 2, RYGGE
UNEL EIENDOM AS
Gnr. 51, Bnr. 12
3. Tak
Mål:
Dato: 20.04.10
Sign.: ml
Arkitekt: ml
Arb.nr.: 09072
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 61, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefon 69 18 83 15
Trondhistrandsa 9
1606 Fredrikstad
Telefon 69 30 30 40
Telefon 69 30 30 41
A10-03


HOLTEVEIEN 2
E1
4 178
Søknadstegning 20.04.10
09072 - HOLTEVEIEN 2, RYGGE
UNEL EIENDOM AS
1. Etasje
A10-01
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3


TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3
Stemseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 41, 1751 Halden
Telefon 69 17 83 40
Telefon 69 18 83 15
Trevarbstranda 9
1668 Fredrikstad
Telefon 69 30 30 40
Telefon 69 30 30 41
arkitekter
Søknadstegning 20.04.10
09072 - HOLTEVEIEN 2, RYGGE
UNEL EIENDOM AS
2. 2.etasje
Gnr. 51, Bnr. 12
A10-02
E2
A
B
opph/sov 10.5 m²
bad/vask 4.2 m²
gang 2.9 m²
sov 10.6 m²
+1m skap
BRA 2.etg 33.1 m²
REI30 R'w 55dB L'n,w 53dB
1 277
4 000
9 000


Voldskogen barnehage
Skolevegen
HOLTEVEIEN 2
51/12
9 280
3 010
4 178
32 380
7 187
16
17
15
18
19
60
8
B
D2
TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3
Søknadstegning 20.04.10
09072 - HOLTEVEIEN 2, RYGGE
UNEL EIENDOM AS
SITUASJONSPLAN 1:500
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
A90-02

Rygge Kommune

SG Arkitekter AS
Postboks 91

1751 HALDEN

Deres ref.
Vår ref. 09/883-44
Saksbeh. Siw Gjøsund
Arkiv GBNR 51/12
01.10.2013

FERDIGATTEST - HOLTEVEIEN 2, GBNR 51/12 - 8 ENHETER

Saken er behandlet som saksnr PMU 270/13.

Rammetillatelse er gitt den 04.06.2010 og igangsettingstillatelse den 21.11.2011. Midlertidig brukstillatelse ble gitt for 5 enheter den 20.12.2011 på vilkår, og for de siste 3 enhetene den 13.09.2012.

Gjelder:	*Boenheter i rekke, seksjon 1-8*
Byggested:	*Holteveien 2, 1580 RYGGE*
Tiltakshaver:	*Unel Eiendom AS*
Ansvarlig søker	SG Arkitekter

Søknad om ferdigattest mottatt:	.	**Vedtaksdato**	20.09.2013.	**Vedtaksnr.**	270/13

VEDTAK OM FERDIGATTEST:

Ferdigattest er gitt med grunnlag i søknad om ferdigattest og innsendte kontrollerklæringer, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og Forskrift om byggesak § 8-1.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelse fastsetter (jf. pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1)

Det forutsettes at åpninger rekkverk på veranda i 2. etg. samt takterrasse er < 10 cm. Videre skal trapp til takterrasse være i hht. Teknisk Forskrift.

Merknad:
Kommunes geodataavdeling har befart eiendommen vedrørende flytting av hekk og plen i strid med grense. Det kan bemerkes at opparbeidelse med beplantning utenfor eiendomsgrensene ikke er tillatt.

Med hilsen

Vibeke Olsen
Enhetsleder byggesak

Rygge Kommune
Byggesak

Siw Gjøsund
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til: Tiltakshaver

Moss kommune

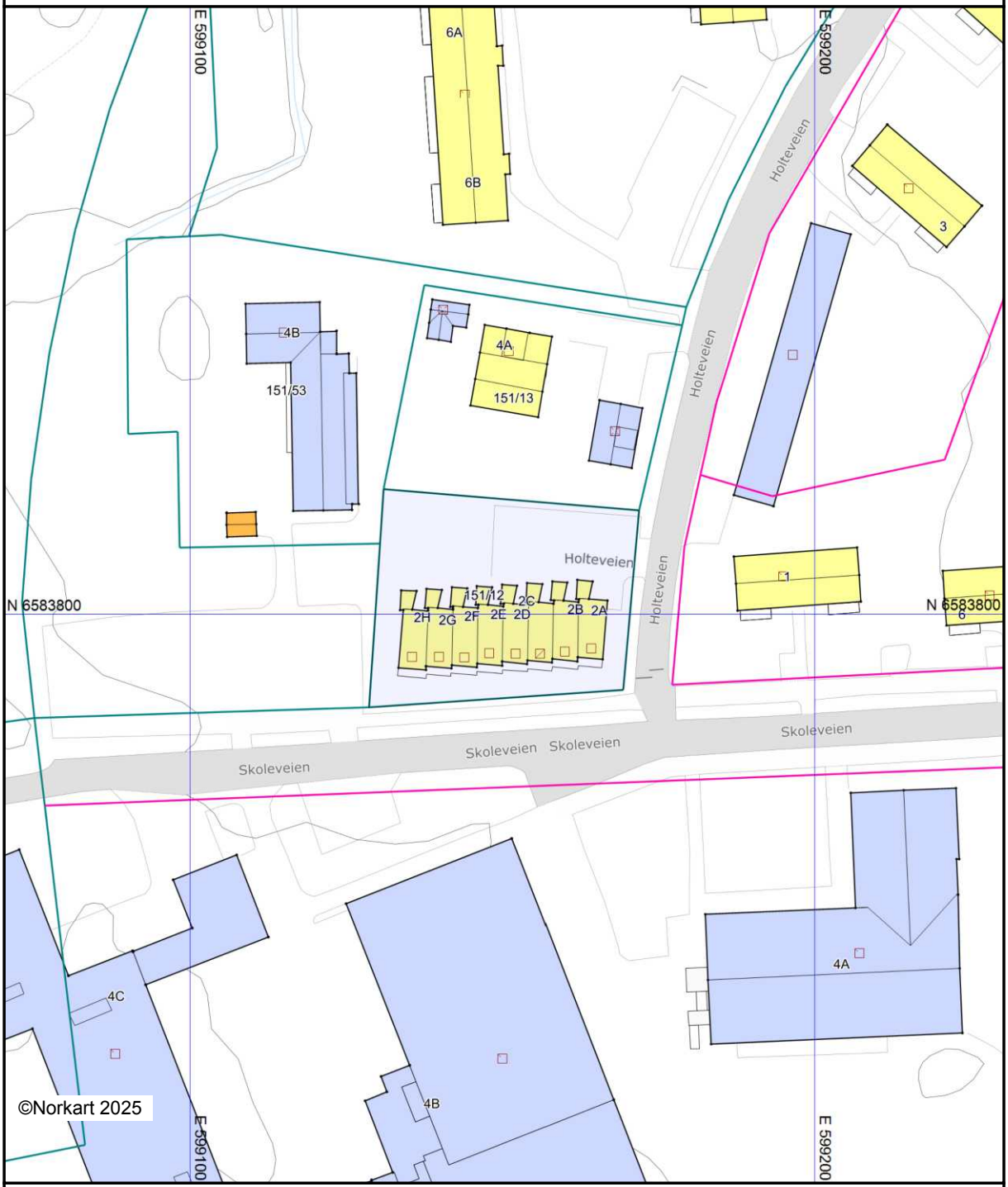
Grunnkart

Eiendom: 151/12/0/4
Adresse: Holteveien 2E
Dato: 22.10.2025
Målestokk: 1:1000

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.

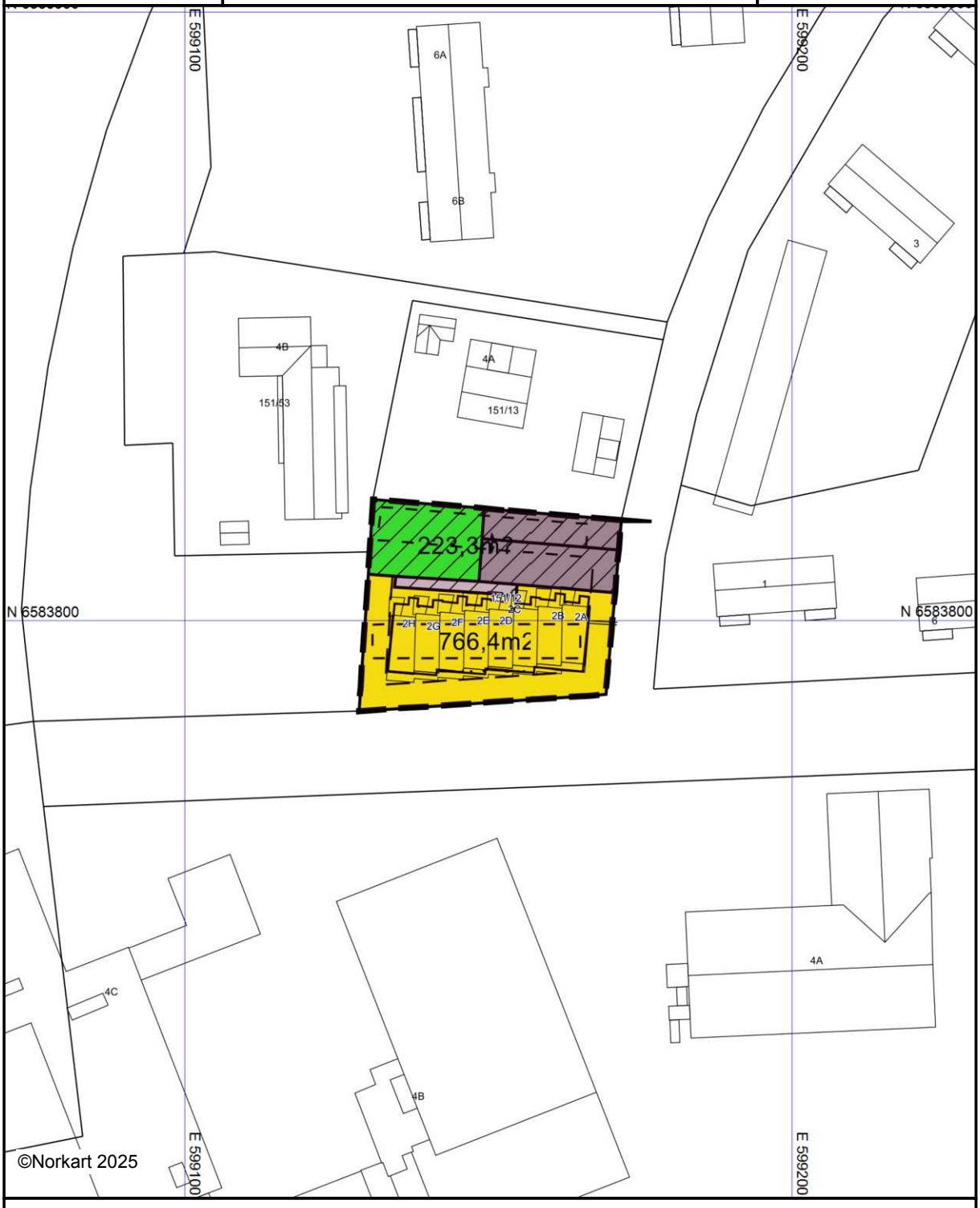
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 151/12/0/4
Adresse: Holteveien 2E
Dato: 22.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles gårdsplass

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Tjenesteyting

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anl

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert støyskjerm

Stenging av avkjørsel

Avkjørsel

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Holteveien 2, Rygge kommune

Planbestemmelser datert :	22.02.08
Dato for siste rev. av bestemmelsene :	15.10.08
Dato for kommunestyrets godkjenning :	11.12.08

§1. GENERELT

§1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§1.2 Reguleringsformål:

§ 25, 1. ledd:

1. Byggeområder:
   - Konsentret småhusbebyggelse (B1)

7. Fellesområder:
   - Felles gangareal (FGA1)
   - Felles parkeringsplass (FP1)
   - Felles lekeplass (FL1)
   - Felles gårdsplass (FGP1)

§2. FELLESBESTEMMELSER

§2.1 Av eksisterende vegetasjon i tomtens vestgrense skal fine eksemplarer av enkeltstående trær bevares i størst mulig grad (skal fremgå av landskapsplan, jmf §3.1).

§2.2 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form, materialbehandling og fargesetting. Materialbruk (herunder også takmaterialer) og fargebruk skal godkjennes av kommunen og må derfor inngå i byggesøknaden.

§2.3 De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende terrengnivå tillates ikke vesentlig endret.

§2.4 Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

§2.5 Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristinger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller

brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

§2.6 Behandling av takvann og annet overflatevann skal fremgå av landskapsplan og/eller VA-plan ved byggeanmeldelse. Løsning for lokal overvannsdisponering skal godkjennes av kommunen.

§2.7 Alle fellesområder skal ha universell utforming, uteområdene skal ha god belysning, skilting skal være tilpasset synshemmede og inngangsdører skal ha kontrasterende farge i forhold til byggets fasadefarge.
Alle boenheter innenfor området skal ha trinnfri adkomst.

§2.8 (Tilføyd i henhold til kommunestyrevedtak i sak 104/08)
Nedgravd høyspentkabel legges om slik at den ikke kommer i konflikt med planlagt bebyggelse eller leke- og oppholdsareal.

§3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§3.1 FL1 skal opparbeides som lekeområde før nye boliger tas i bruk. Særskilt landskapsplan for planområdet (herunder lekeplass) skal være godkjent av kommunen før arbeidet i gangsettes.

§4. BYGGEOMRÅDER

§4.1 Konsentrert småhusbebyggelse (B1)

a) Innenfor byggeområde B1 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse. Maksimalt tillatt BYA er 50 % inkludert bod og veranda. Markterrasser som har maksimal høyde mindre enn 0,5 meter over terrenget eller krever mindre enn 0,5 meter høye fyllinger regnes ikke med i BYA.

b) Bebyggelsens plassering på tomten fastsettes av kommunen. Bebyggelsen skal plasseres så lavt som mulig i terrenget. Maksimal gesims- og mønehøyde er 7,5 m. Alle høyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

c) Bebyggelsen skal ha en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk.

d) De ubebygde områdene skal gis en tiltalende form og behandling (jfr. krav om landskapsplan i §3.1).

§8. FELLESOMRÅDER

§8.1 Felles gangareal (FGA1)

Området FGA1 er felles for alle beboere i planområdet.

§8.2 Felles parkeringsplass (FP1)

FP1 er felles for alle beboere i planområdet. Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til kommunens vedtekter og med universell tilgjengelighet.

§8.3 Felles lekeplass (FL1)

a) Anlegg for lek (FL1) skal være felles for alle beboere i planområdet.

b) Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

c) Opparbeidelse av lekeplassene skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet, eller senere lovverk for dette.

§8.4 Felles gårdsplass (FGP1)

Felles gårdsplass FGP1 er felles for alle beboere i planområdet.

- - - - - - - - - - - -

Per André Hansen landskapsarkitekter as
tlf 69 95 50 00, fax 69 95 50 01
e-post: post@lark.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/1494/87
Uthentet 2023-11-08 09:42

Dok.nr. 1494 Dagbokført 19 / 4 1961.
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

Stemplet av lensm. i Rygge den 28/3-61 med kr. 60,-

S K J Ø T E.

Undertegnede Rygge Kommune v/ ordføreren, selger, skjøter og overdrar herved til herr Jan Bjørn Falkbu, f. _____, den faste eiendom

Sletta, gnr. 51 bnr. 12 av skyld 3 øre i Rygge

for kr. 5.861,50 -kronerfemtusenåttehundreogåttien 50/100- som betales kontant.

Kjøperen plikter selv å gjerde inn eiendommen og å holde gjerdet vedlike i framtiden uten omkostninger for selgeren. Tot veg og noveåtelet har kjøperen bel gjerdeplikt, mot nabo etter nabolovens bestemmelser. Selgeren er uten gjerdeplikt og fri for gjerdeomkostninger.

Alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen, såsom kartforretning, stempl- og tinglysingsgebyr, provisjon, porto m.v. betales i sin helhet av kjøperen.

Eiendommen er overtatt.

Moss, den 9. mars 1961.

Wilh. Brundt.

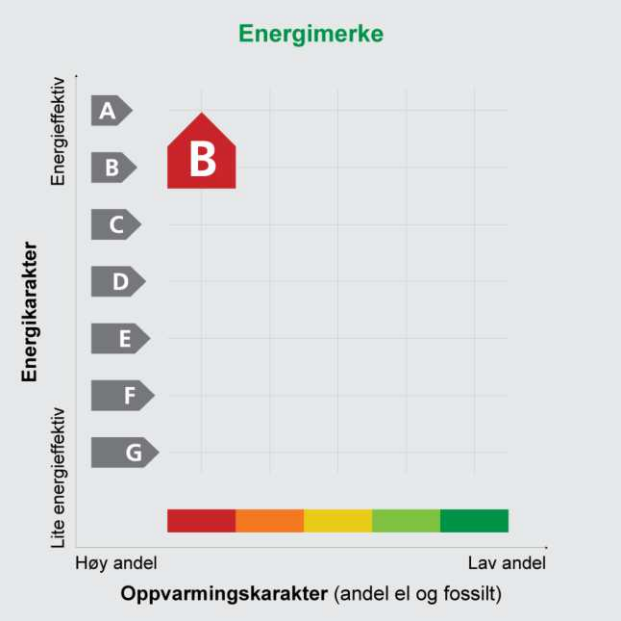
ordfører.

Herved attesteres at dette skjøtet er undertegnet av selgeren v/ ordfører Wilh. Brundt og kjøperen i mitt nærvær og at begge er over 21 år.

Johs. Oustorp.
Stempel: Lensmannen i Rygge, Moss.

ENERGIATTEST

Adresse	Holteveien 2 E
Postnr	1580
Sted	RYGGE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	151
Bnr.	12
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	300141305
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1417203
Dato	27.06.2022



Innmeldt av	Liridon Haziri

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2011
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Holteveien 2 E
Postnr/Sted: 1580 RYGGE
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 27.06.2022 16:32:05
Energimerkenummer: A2022-1417203
Ansvarlig for energiattesten: Liridon Haziri
Energimerking er utført av: Liridon Haziri

Gnr: 151
Bnr: 12
Seksjonsnr: 4
Festenr:
Bygnr: 300141305

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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:
Holteveien 2E, 1580 Rygge
Gnr. 151, Bnr. 12, Snr. 4, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250262

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