NORDVIK

Abborveien 24

2 soverom | 72 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Abborveien 24

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
73	Kontaktinfo
76	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
79	Forbrukerinformasjon om budgivning
80	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.09.2026

Nøkkelinformasjon



Selveier i ende m/enkel adkomst på bakkeplan - Stor, vestvendt og usjenert veranda - Garasje - Rolig og sentralt område

Prisantydning	**2 750 000,-**
Omkostninger	**69 840,-**
Totalpris	**2 820 167,-**
Fellesgjeld	**327,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 000,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

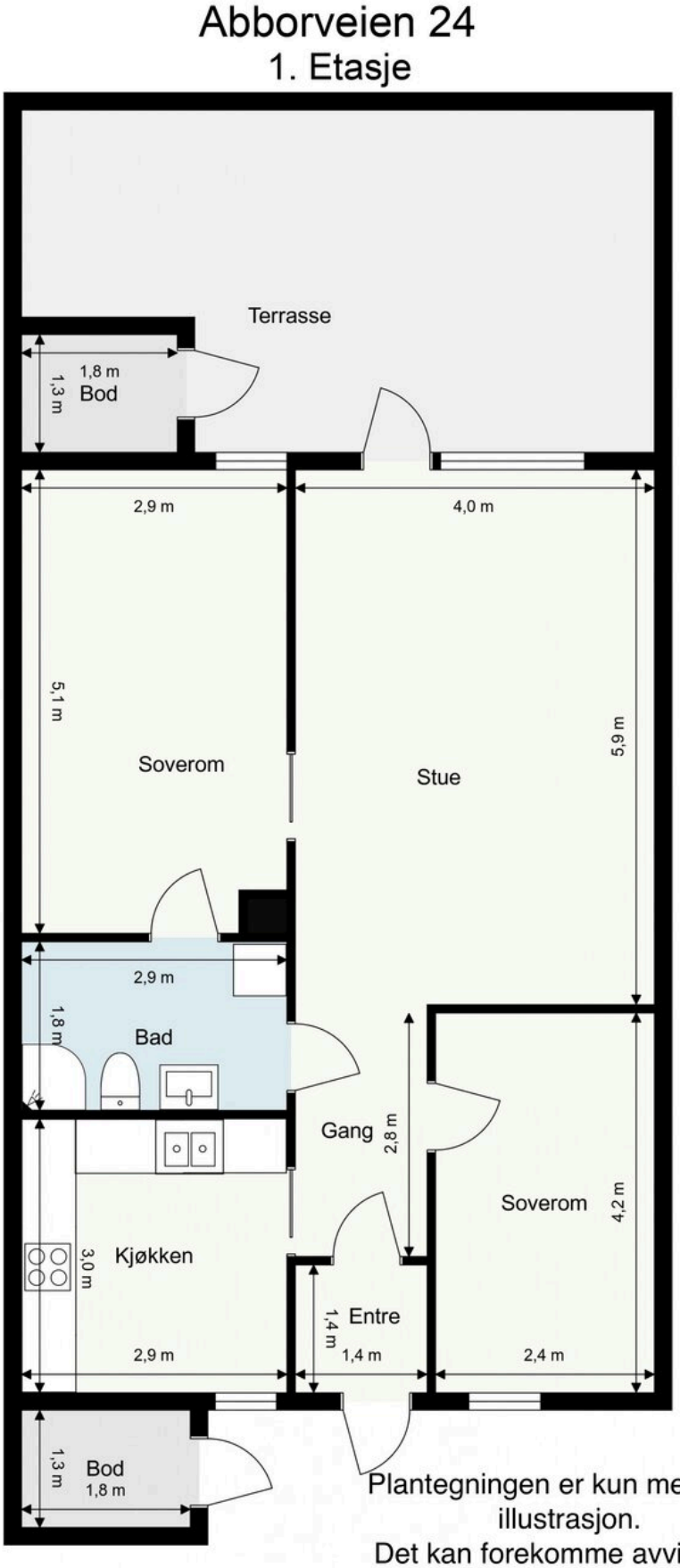
Velkommen til Abborveien 24!

Eiendommen ligger rolig og tilbaketrukket til med gangavstand til barnehage, skole og buss. Både handelsområde på Høyda, Rygge Storsenter og Moss sentrum er lett tilgjengelig, og det finnes flere flotte friluftsområder i nærmiljøet med muligheter for tur, bading, aktivitet og rekreasjon.

- Selveierleilighet med enkel adkomst på bakkeplan
- God intern beliggenhet i ende
- Fin planløsning med eikeparkett
- 2 soverom med garderobeløsninger
- Høytliggende, vestvendt veranda på ca. 50 kvm
- Parkering i garasje og to utvendige boder
- Rolig og sentralt boligområde med nærhet til det meste
- Kort vei til Rygge storsenter og handelsområde
- Flotte tur- og aktivitetsmuligheter i nærområdet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 74 kvm







Kjøkkenet ligger mot øst med plass til frokostbord under vindu og utsyn mot fremsiden av boligen.





Innredningen har lyse, slette fronter, laminat benkeplate og fliser på vegg over benk.

Utformingen gir gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Komfyr og oppvaskmaskin medfølger.





































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0191/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Abborveien 24, 1528 MOSS
Gnr 197, bnr 370, snr 9 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Åge Kristian Jørgensen
Inger Grete Olavesen

Kjøpesum og omkostninger
2 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
68 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
69 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
82 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 819 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 832 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 58 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Vindfang, kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue.
BRA-e: 2 kvm. Bod.
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 50 kvm. Terrasse.
TBA: 8 kvm. Markterrasse.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen inneholder i dag:
1. etasje: Entré/vindfang, gang, to soverom, kjøkken, bad og stue.

Øvrige arealer:
- Terrasse på ca. 50 kvm.
- Markterrasse på 8 kvm.
- Utvendig bod ved inngangsparti og på terrasse.
- Garasje.

Standard
Leiligheten har enkel adkomst på bakkeplan via asfalterte gangveier fra garasje. Inngangpartiet har velholdt hekk, gress og markterrasse på 8 kvm med steinheller - et hyggelig sted for en kaffe i morgensola.

Vel inne er et lyst vindfang med knaggrekke for yttertøy og tilbehør. Dør med glassfelt fører videre inn i gang med adkomst til kjøkken, bad, et av soverommene og stue. Leiligheten har gjennomgående eikeparkett og beliggenheten i ende gir ekstra dagslys med vindu i sidevegg.

Kjøkkenet ligger mot øst med plass til frokostbord under vindu og utsyn mot fremsiden av boligen. Innredningen

har lyse, slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum. Det er fliser på vegg over benk, og utformingen gir gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass i skap og skuffer. Komfyr og oppvaskmaskin medfølger.

Stuen er innbydende og romslig med naturlige soner for sofagruppe og spisestue. Dagens sofa og TV-hjørne er plassert ved store vindusflater med utsyn mot egen uteplass. Spisestuesonen gir rom for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster.

Fra stuen er det utgang til vestvendt veranda på ca. 50 kvm - en flott forlengelse av oppholdsrommet på finværsdager. Her er det god plass til møblering for både måltider, avslapning og aktivitet, samt bred markise for solskjerming. Veranda ligger dessuten høyt i terrenget som gir åpent utsyn og flotte farger fra solnedgangen.

Badet er fra antatt byggeår med våtromstapet på vegger, gulvbelegg og varmekabler. Innredningen består av toalett, skapseksjon med nedfelt servant, åpent dusjhjørne og røropplegg for vaskemaskin som medfølger. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Leiligheten har to romslige soverom med god plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøbel. Hovedsoverommet ligger mot vest med direkte adkomst til badet. Soverom 2 har lyse vegger og teppe på gulv - et ypperlig barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller en kombinasjon av disse. Rommet er innredet med stor skyvedørsgarderobe.

For lagring og oppbevaring er det to utvendige boder, én ved inngangsparti og én på veranda.

Innvendige overflater:
- Vegger med tapet, baderomstapet og malt mdf panel.
- Gulv med parkett, belegg og teppe.
- Slettmalte overflater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør av kobber og flexislange.
- Avløpsrør av plast.
- Varmepumpe fra 2014.
- Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2016.
- Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.

Parkering
Parkering i felles garasjebygg. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Det er mulighet til å etablere ladebok for elbil via avtale med Elaway.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Norsk Boligtakst AS

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER
Utvendig: Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra byggeår. Ytterdør i tre, fra byggeår. Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrader, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

TG2
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Gjelder soveromsvindu som ikke lar seg åpne. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.

- Ytterdører
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Enkelte sår/merker på dørblad til ytterdør. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Lokal utbedring. Skadene kan medføre redusert overflatebeskyttelse med økt risiko for fuktopptak, misfarging og videre nedbrytning av dørbladet dersom de ikke utbedres. Skaden er i hovedsak av vedlikeholdsmessig karakter, men kan over tid påvirke levetiden.

- Terrasser og plattinger på terreng
En helle har sprukket. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring, bør skiftes ut.

- Overflater - gulv
Det er påvist knirk. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Konsekvens/tiltak: Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort. Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov. Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

- Overflater - vegger og himlinger
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Konsekvens/tiltak: Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

- 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist at overflater har noe skader. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning. Rommet bør oppgraderes opp mot alder og tilstand.

- 1. etasje - Kjøkken - Avtrekk
Høy alder på ventilator. Konsekvens/tiltak: Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet

alder kan skader plutselig oppstå.

- Innvendige vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannrør nærmer seg. Tilstanden må overvåkes. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Innvendige avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Tilstanden må overvåkes. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Ingen tiltak vurderes nødvendig da anlegget fungerer tilfredsstillende i dag, men på grunn av høy alder kan det likevel oppstå skader, redusert effekt eller funksjonssvikt, samt påvirke forventet levetid.

- Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav. I 2014 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 1500 watt eller mer skal være tilkoblet med fast kobling. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader. Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

TG3
- 1. etasje - Bad/vaskerom - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Hvis rommet ikke skal oppgraderes innen rimelig tid må det monteres dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet.

Resterende forhold er kommentert med TG0 eller TG1, eller er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Basert på alder på det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll.
Konsekvens/tiltak: Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik må utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre
Komfyr og underbygget oppvaskmaskin på kjøkken medfølger. Vaskemaskin på bad medfølger.

Kjøleskap medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper og gardiner.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i stue.
- Varmekabler på bad/vaskerom.
- Elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 955 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke TV/internett (Canal Digital), felles forsikringer og strøm, div. ordinært vedlikehold og driftskostnader, snørydding/gressklipp/feiing/vaktmestertjenester, div. honorarer og festeavgift.

Kommunale avgifter
Kr 12 040,-pr. 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år. I 2025 var kostnadene fordelt slik:
Avløp kr 4 393,32
Renovasjon kr 4 767,96
Vann kr 2 878,68
Eiendomsskatt kr 4 118,04
Totalt kr 16 158,00

Årsprognose for 2026 er pr. 25.08 kr 13 869,51.

Eiendomsskatt
Kr 4 118,- pr. 01.01.2025
E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 779 919,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 119 676,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke TV/internett fra Canal digital er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
ØREKROKEN 4 BOLIGSAMEIE, orgnr. 987896981

Om sameiet
Ørekroken 4 Boligsameie består av 60 leiligheter.

Kjekt å vite:
- Elaway er leverandør av ladeboks til elbil.
- Sameiet benytter Lettstyrt for kommunikasjon og et arbeidsredskap for styret.
- Beboere må ikke uten skriftlig godkjennelse fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer på boligen (utvendig), eller sette opp påbygg, lekestue, parabol, varmepumpe, markiser, levegg, gjerder m.m.
- Det er laget kjøkkenhage til fri bruk for alle på øvre gressområde, der det tidligere var huskestativ.
- Det lagt til rette for 3 stk kompostbinger for planter, jord og lett hageavfall.

Vedlikehold:
- Det har blitt skiftet noen bord grunnet råte på postkassestativ, garasjer og gjerde.
- Alle takrenner er rensket på fremsiden av byggene.
- Sameiet har hatt firma som har vasket og malt vindskier.
- Sameiet skal ha takfornying i 2026.
- Det er snakket med ansvarlig for måking og presisert viktigheten av å måke godt ut mtp antall parkeringsplasser og ut-/ innkjøring i garasjene.
- Det er tatt kontakt med kommunen vedr. beskjæring av trærne ned mot Ørekroken terrasse.
- Det er tatt kontakt med kommunen mtp rett skilting inn og inne på området. Kommunen har vært på befaring og opplyser om at de skiltene som er her på området ikke er godkjente.

Forretningsfører
Regnskapssentralen

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 327,-pr. 31.12.2025

Det gjøres oppmerksom på at posten gjeld ikke bare omfatter langsiktig fellesgjeld, men også kortsiktig gjeld, evt. kapitalisert verdi av festeavgift, forskuddsbetalte fellesutgifter, m.m. Fellesgjelden kan bli besluttet endret etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 31 338,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et positivt årsresultat på kr. 364 201,- Det er budsjettert med et årsresultat i 2026 på kr. 36 000,-. Felleskostandene økte med kr. 1 000,- den 01.05.2026. Sameiet har holdt på med takfornying i våres og brukt en del penger på det. Sameiet økte husleien nå i mai for å bygge opp en buffer igjen.

Forretningsfører opplyser at det ikke er kjente vedtatte/foreslåtte arbeider som vil påvirke fellesutgiftene.
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og ordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes felles dugnad.

Dyrehold
Det tillates husdyrhold etter samtykke fra styret.

Sameiets forsikring
Storebrand Forsikring AS
Polisenr. 9494385

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 15 532 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Sameiets fellesarealer er pent opparbeidet med plen, blomster og planter, samt asfalterte og steinbelagte stikkveier.

Tomten er framfestet. Bortfester er Rygge tomteselskap. Ny eier skal godkjennes av bortfester. Vi gjør oppmerksomme på at overtagelse ikke kan skje før grunneier har godkjent kjøper. Årlig festeavgift faktureres til sameiet og er inkludert i felleskostnader. Framfestekontrakt følger vedlagt salgsoppgaven.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 20.03.1970
Festetid: Det ble tinglyst ny framfestekontrakt den 05.10.1990 med en varighet på 80 år.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år, med neste regulering 01.01.31. Det tas forbehold om endringer og regulering i festeavgift.

Bortfester opplyser at det er utført engangsløft.

Innløsningsvilkår festekontrakt: For evnt. innløsning gjelder bestemmelser i Lov om Tomtefeste.

Adkomst
Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger sentralt, men samtidig tilbaketrukket på Øre i Moss. Herfra er alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud lett tilgjengelig innenfor kort avstand, i et veletablert og populært område hovedsakelig bestående av villabebyggelse.

I Moss og omegn er det flere kjøpesentre, aktivitetssentre og ellers et bredt spekter av tjeneste- og servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres på en av de mange butikkene i nærområdet, og det er gangavstand til flere skoler, barnehager, treningssentre, aktivitetsparker og rekreasjonsområder for små og store.

Det er kort vei til fots eller en rask sykkeltur til handelsområde på Høyda og til Moss sentrum med alle sentrumsfasiliteter. Høyda og Varnaveien er byen i byen når det kommer til shopping, og her er butikker, restauranter, kafeer og kjøpesenter rett rundt hjørnet. Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med

bussforbindelser fra holdeplass 10 min. gange fra boligen. Videre er det 3 km til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden. I Moss sentrum er det også ferjeforbindelse over til Vestfoldbyene.

Moss har en rekke flotte tur- og friområder, populære strender og parker. Ved kanalen med park, båtliv og spisesteder ligger Sjøbadet som byr på blant annet stor sandstrand, gresslette og trepromenade. Bystrandparken på Rabben har bademuligheter for små og store, sandvolleyballbane, lekeapparater, park, gjestebrygge m.m. Idylliske Nesparken ligger omkranset av Vansjø og byr på gressletter, turstier og sandstrender - her kan du sole deg, bade, gå tur eller leie kano for padletur i Vansjø.

I nærområdet ligger også Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. Det er heller ikke lange veien til fjorden med herlige badeplasser og kyststi. For den golfinteresserte er det kun 12 minutters kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner!

Offentlig kommunikasjon
Øreåsen (busstopp): 7 min. gange
Moss stasjon: 8 min. kjøring
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Solliskogen barnehage: 6 min. gange
Gaupefaret barnehage: 8 min. gange
Ørejordet barnehage: 13 min. gange
Øreåsen skole (1-7.trinn): 8 min. gange
Buen barne- og ungdomsskole: 10 min. gange
Krapfoss skole (1-7.trinn): 18 min. gange
Melløs skole (1-7.trinn): 22 min. gange
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 8 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 11 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg (80 leiligheter i rekkehus, inkl. Abborveien 24), datert 05.07.1990. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstod arbeider før ferdigattest kunne utstedes. Det gjenstod å montere stige til hver pipe. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger tegninger datert 1988 som for det meste stemmer med dagens løsning. Det er fjernet skap på hovedsoverom som opprinnelig ser ut til å ha delt rommet fra et område betegnet som kott, samt fjernet adkomst fra soverom inn til bad.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Adkomst via kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger i sameiet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område regulert til bolig. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 24.03.2021. Delareal: 15 532 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 213 m2. KP Angitt Hensyn: Hensyn friluftsliv. KP Hensynsonenavn: H530. Området ligger innenfor eller grenser til et område hvor kommunen har identifisert friluftslivsinteresser som skal ivaretas ved framtidig arealbruk. Fremtidige tiltak som påvirker friluftsinteressene kan bli gjenstand for ekstra vurderinger.

Reguleringsplaner
Id: M50. Navn: Ørekroken. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 12.04.1985.
Delarea:l 15 414 m2. Formål: Boliger. Feltnavn: II.
Delareal: 118 m2. Formål: Kjørevei.

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

3103/197/370/9:
28.08.1991 - Dokumentnr: 6276 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Gjelder framfeste
Årlig festeavgift: NOK 427
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Festetid 80 år
Kan ikke overdras uten samtykke av Tomteselskapet
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Framfestekontrakt mellom Rygge Tomteselskap og seksjon 9, Abborveien 24. Seksjonens festetid løper fra kontraktsinngåelse og 80 år fram. Festeavgiften kan kreves regulert hvert 10. år. Tomteselskapet har panterett på 1. prioritet. Fester har rett til å pantsette eller overdra sin festerett etter kontrakt. Overdragelsen av festeretten skal godkjennes av Tomteselskapet.

30.04.1974 - Dokumentnr: 3077 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 228 750
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 97 bnr 321
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Festekontrakt der grunneier Øre Sameie bortfester et område til Rygge Tomteselskap for et tidsrom av 99 år regnet fra 1. juli 1969. Eiendommen skal benyttes til boligbygging iht vilkår. Inneholder bestemmelser vedr. utnyttelse, bygging, avgifter, fullmakt til å utstede festebrev m.m.

23.04.1990 - Dokumentnr: 4226 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Påtegn. til festekontrakt dbnr. 3077/1974 hvoretter festetiden forlenges med 3 år til 1.7.2071 samt rett for grunneierne til å få festeavg. reg. ved bortfeste av tomter etter den oppr. festekontrakts utløp.
Overført fra: Knr:3103 Gnr:197 Bnr:370 F
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Tillegg til festekontrakt der grunneier Øre Sameie og fester Rygge Tomteselskap avtaler å forlenge festekontrakten med 3 år til 1. juli 2071 under samme vilkår. Forlengelse gjelder alene de tomter som ikke er frambortfestet. Øre Sameie har rett til ved den opprinnelige festekontrakts utløp å få festeavgiftene for de tomter som heretter bortfestes regulert som ved nytt bortfeste. Ørekroken 4 Boligsameie er en av tomtene som var frambortfestet og forlengelsen gjaldt ikke denne.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av

avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende

kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 47 500,-
Gebyr utlegg faktura - takst kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (2. og 3. fellesvisning inkl.) kr. 3 900,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. september 2026

Ansvarlig megler
Tarjei Innleggen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41696768

Megler 2
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

Meglerforetaket
Nordvik Moss
Bernt Ankers gate 17
1534 MOSS
Juridisk navn: Moss Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 832574112

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Abborveien 24

Nabolaget Helgedalen/Østre Øre - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Øreåsen skole (1-7 kl.) 296 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Buen barne- og ungdomsskole (1... 93 elever, 9 klasser	10 min 0.9 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 188 elever, 13 klasser	18 min 1.4 km
Melløs skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser	22 min 1.8 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	8 min 3 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	20 min 1.6 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	8 min 2.8 km

Offentlig transport

Øreåsen Linje 21, 24	7 min 0.6 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	8 min 2.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

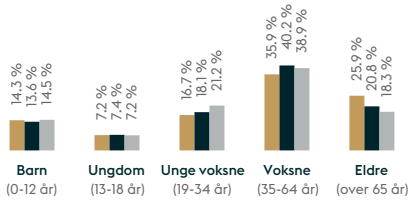
Barnehager

Solliskogen barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Gaupefaret barnehage (0-5 år) 97 barn	8 min 0.7 km
Ørejordet barnehage (1-5 år) 110 barn	13 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Høyden	9 min
Meny Høyden	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Helgedalen/Østre Øre	980	464
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Øreåsen skole	8 min
Øre idrettspark	10 min
Spenst Moss	11 min
Actic Moss	17 min

«Lite støy, fine boliger, sentralt, barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Abborveien 24, 1528 MOSS
MOSS kommune
gnr. 197, bnr. 370

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4922 **Eiendomsverdi ref nr:** TY3074

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 1989.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i småhus.

Seksjonen disponerer to utvendige boder.
Egen parkeringsplass i felles garasjerekke.

Standarden er eldre og det må påregnes oppgraderinger.

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

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

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 1989

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett, belegg og teppe.
Veggoverflater av tapet, baderomstapet og malt mdf panel.
I tak er det slettmalte flater.

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

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Varmepumpe fra 2014.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2016.
Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

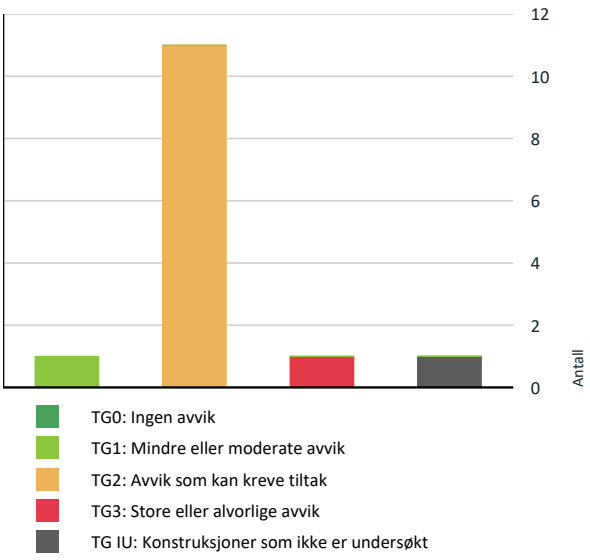
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

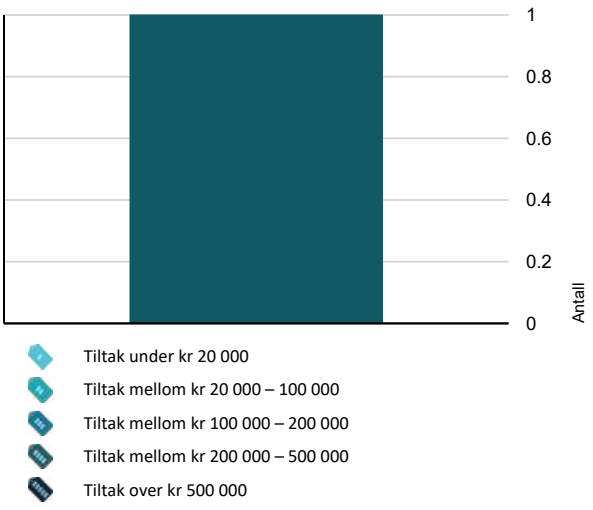
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Basert på alder på det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll.	

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Gjelder soveromsvindu som ikke lar seg åpne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i tre, fra byggeår.

Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Enkelte sår/merker på dørblad til ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Lokal utbedring. Skadene kan medføre redusert overflatebeskyttelse med økt risiko for fuktopptak, misfarging og videre nedbrytning av dørbladet dersom de ikke utbedres. Skaden er i hovedsak av vedlikeholdsmessig karakter, men kan over tid påvirke levetiden.





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Fra stue er det utgang til terrasse på ca. 50 kvm.
Hellebelagt markterrasse ved inngangsparti på 8 kvm.

Vurdering av avvik:
• En helle har sprukket.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring, bør skiftes ut.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

På gulv er det overflater av parkett, belegg og teppe.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk.

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflater av tapet, baderomstapet og malt mdf panel.
I tak er det slettmalte flater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at overflater har noe skader

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning. Rommet bør oppgraderes opp mot alder og tilstand.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannrør av kobber og flexislange.

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

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

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



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast.

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

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

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Varmepumpe fra 2014.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Ingen tiltak vurderes nødvendig da anlegget fungerer tilfredsstillende i dag, men på grunn av høy alder kan det likevel oppstå skader, redusert effekt eller funksjonssvikt, samt påvirke forventet levetid.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2016.
Montert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav. I 2014 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 1500 watt eller mer skal være tilkoblet med fast kobling. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.

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

Vurdering av avvik:

• Basert på alder på det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik må utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere er iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Basert på alder på det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik må utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	72			72	58
Utvendig bod 1		2		2	
Utvendig bod 2		2		2	
SUM	**72**	**4**			**58**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Åge Kristian Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	197	370		0	15532 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Festet

Adresse
Abborveien 24

Hjemmelshaver
Fester: Roar Tormod Jørgensen (død)

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

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

Byggemåte

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	31.08.2026		Innhentet		Nei
Plantegninger	31.08.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	25.08.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	28.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Inger Grete Olavesen	9578-5999-4-1701638	2026-09-02 11:56:16
Åge Kristian Jørgensen	9578-5997-4-238296	2026-09-02 09:22:33

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. sep. 2026

Oppdragsnummer
41-0191/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Abborveien 24, 1528 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Inger Grete Olavesen, Åge Kristian Jørgensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Roar Tormod Jørgensen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 41-0191/26



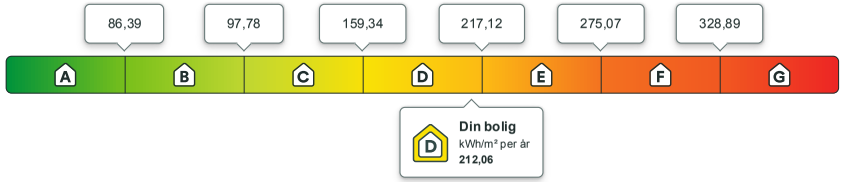
Abborveien 24, 1528 MOSS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
15 479,93	**215,00**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

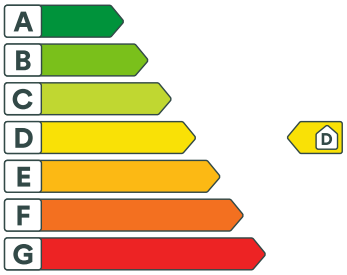
https://www.enova.no

enova

Energiattest



Adresse	
Abborveien 24, 1528 MOSS	
Dato for energimerking **31.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342160**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6528775**
Gårdsnummer **197**	Bruksnummer **370**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1989	**Annet småhus**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
212,06

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 4: 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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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.

Abborveien 24, 1528 MOSS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

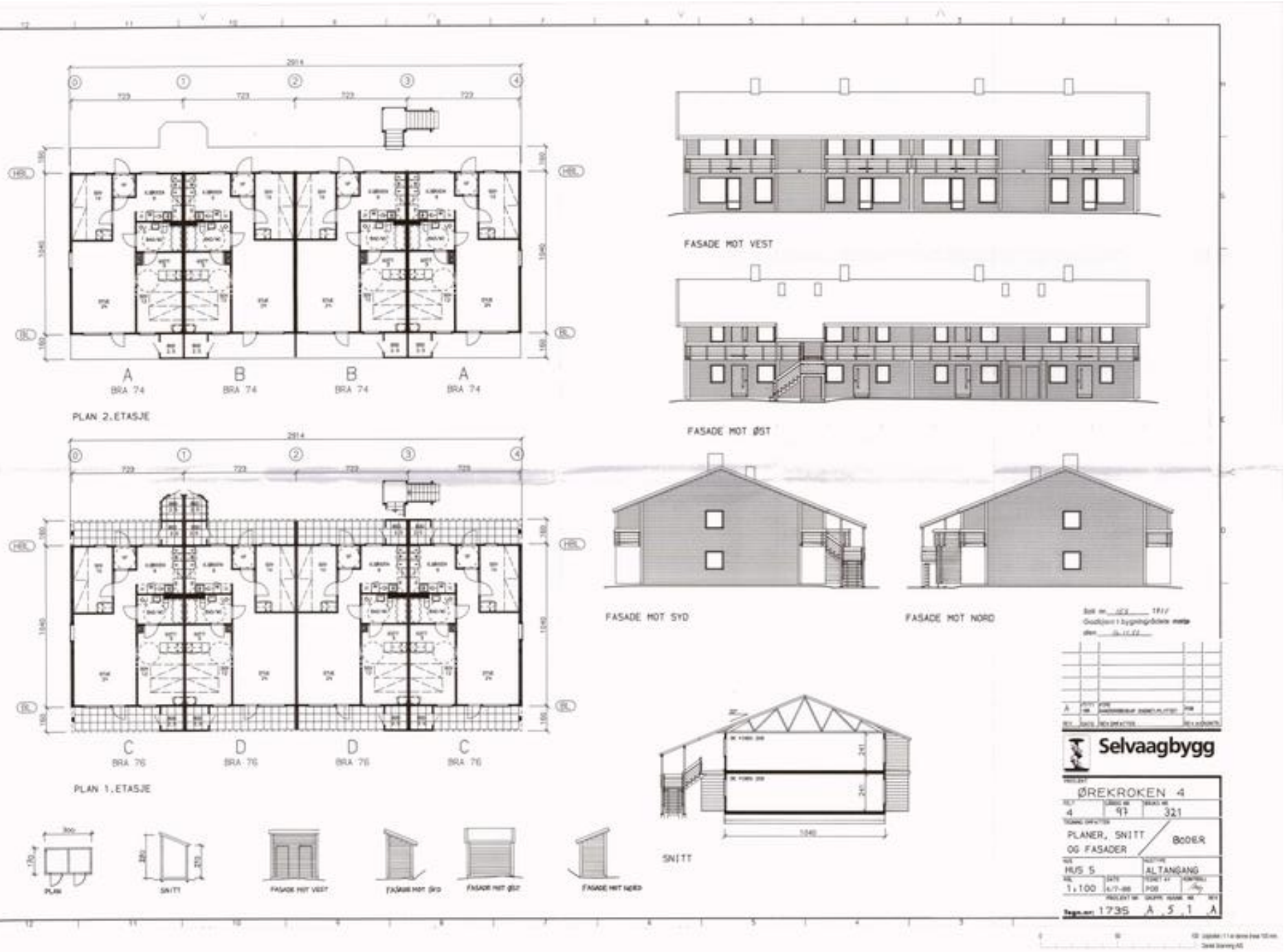
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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


A
BRA 74
B
BRA 74
B
BRA 74
A
BRA 74
PLAN 2.ETASJE
C
BRA 76
D
BRA 76
D
BRA 76
C
BRA 76
PLAN 1.ETASJE
FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD
SNITT
PLAN
SNITT
FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
Selvaagbygg
ØREKROKEN 4
4
97
321
PLANER, SNITT OG FASADER
BODER
HUS 5
ALTANGANG
1:100
P08
Tegn.nr: 1735 A 5 1 A

ORDENSREGLER FOR REKKEHUSBEBYGGELSE TILKNYTTET ØREKROKEN 4 BOLIGSAMEIE

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

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

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

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

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

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

Husdyrhold

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

Bruk av motorkjøretøy innen boligområdet

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

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

8. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger skal følges.

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

Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser

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

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

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

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

-4-

***S*eksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

SAMEIEVEDTEKTER M/ ORDENSREGLER FOR ØREKROKEN 4 BOLIGSAMEIE

-1-
Eiendommen gnr 197 bnr 370 – i Moss Kommune – er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 15. juni 1990 delt opp i 60 eiendomsandeler.
Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen og ordensreglene samt vedtektene for Ørekroken 4 Boligsameie er bindende for sameierne.
Overdragelse av eiendomsandeler må kunne finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

-2-
Seksjon

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

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

-3-
Organisering av sameiet og råderett

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

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

-8-
Fellesutgifter

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

-9-
Årsmøte

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

-5-

Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

-6-
Forandringer i boligen, antenne, parabol m.m.

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

-7-
Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-11-
Forretningsfører

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

-12-
Panterett for sameiernes forpliktelser

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

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

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

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

-13-
Mislighold

Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

-10-
Styret

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

Styret representerer sameiet utad. Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem. Styret kan gi prokura.

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

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

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

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

-14-
Tvister

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

-15-
Vedtektsendring

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

Vedtekter revidert 04.02.2024
Vedtatt på årsmøte for 2023 11.03.2024
Vedtatt på årsmøte for 2025 19.03.2026

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

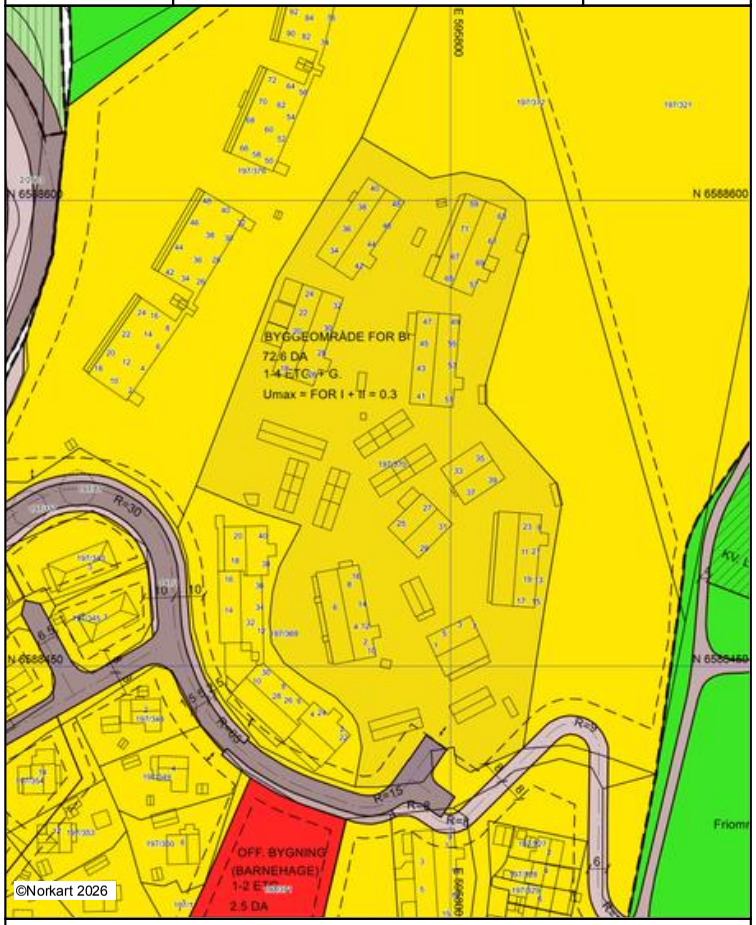
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 197/370/0/9
Adresse: Abborveien 24
Dato: 25.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Kollektivtrase - framtidig

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Havn - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende

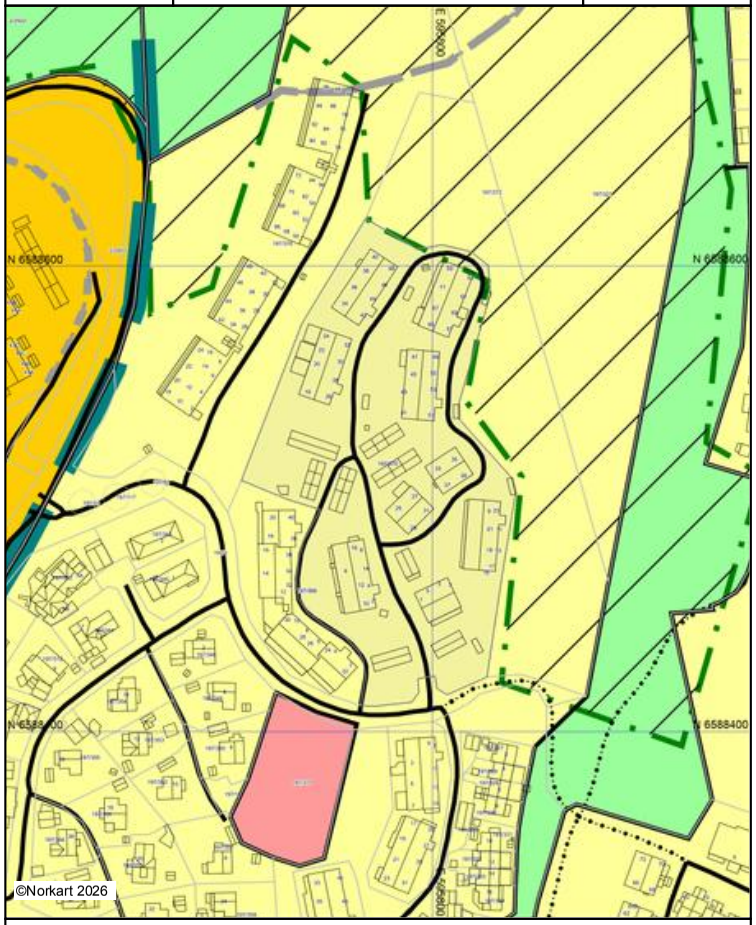
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 197/370/0/9
Adresse: Abborveien 24
Dato: 25.08.2026
Målestokk: 1:2000

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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/6276/87
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 14:45

28 08. 1991

F R A M F E S T E K O N T R A K T 6276

A/S Rygge Tomteselskap (nedenfor kalt Tomteselskapet) fester herved bort seksjon nr 9 av gnr 97 bnr 370 i Rygge kommune, Abborveien 24 til

Navn Ninette Rindal
Personnummer [redacted]

(nedenfor kalt fester)
Seksjonen er festet av Øre sameie for 99 år regnet fra 1. juli 1969 ved festekontrakt av 22. desember 1969, forlenget med 3 år til 1. juli 2071, og som fester er gjort kjent med.

1. Festetid

Festet løper fra denne kontrakts inngåelse og 80 år fram.

2. Festeavgift

Seksjonens årlige festeavgift utgjør kr 426,67.

Festeavgiften betales forskuddsvis og uoppkrevet for et halvt år ad gangen, 1. juli og 1. januar, første gang ved kontraktens undertegning. For forsinket betaling svares morarente etter morarenteloven.

3. Regulering av festeavgift

Festeavgiften kan kreves regulert hvert 10. år overensstemmende med prisnivået for tomter i strøket. Reguleringen skal minst tilsvare den stigning som har funnet sted i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, regnet fra den 15. den måned avtalen inngås.

4. Heftelser m.v.

Parsellen overtas fri for pengeheftelser og i den stand den befinner seg ved overtagelsen.

5. Skyldig festeavgift/mislighold

Tomteselskapet forbeholder seg panterett på første prioritet i festet og i byggverk som fester har på tomten, og i tilfelle brann, i assuransesummen for skyldig festeavgift for de 3 siste år.

Så lenge fester har lån på eiendommen i Husbanken eller annen bank eller kredittinstitusjon, skal Tomteselskapets panterett bare ha første prioritet for forfalt festeavgift for inntil 1 år.

Så lenge fester har lån på eiendommen i Husbanken skal tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

Vesentlig mislighold av denne kontrakt fra en av partenes side gir den annen part rett til å heve festekontrakten.

Forfalt festeavgift som ikke er betalt, kan inndrives uten dom i samsvar med tomtefestelovens § 28.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/6276/87
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 14:45

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr. 6276 Tinglyst 28.08.1991 Emb 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SKJØTE

Undertegnede A/S Rygge Tomteselskap, Larkollvn. 9, 1570 DILLING,

skjøter herved seksjon nr 9 på festet grunn av gnr 97 bnr 370 i

Rygge, Abborveien 24 til Ninette Rindal

personnr [redacted]

for en kjøpesum stor kr ~~xxxxxxxxxx~~ 492.000,-

skriver kroner ~~xxxx~~ firehundreogniittitotusen --

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte. Overdragelsen gjelder første gangs overføring av nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.

Seksjonens andel av eiendommens årlige festeavgift er 1/60 deler p.t. kr 426,67 pr år.

Rygge, 23/08 -1991 A/S RYGGE TOMTESELSKAP
15.01.91x

Vi bekrefter at Eigill Trætteberg og Peder Yri har undertegnet for A/S Rygge Tomteselskap i vårt nærvær.

Rygge, 23/08 -1991

Undertegnede kjøper(e) i h t dette skjøte erklærer med dette at jeg/vi ikke vil stå som eier(e) av mer enn en seksjon i sameiet.

Rygge, 23/08 -1991

- 2 -

6. Overdragelse

Fester har rett til å pantsette eller overdra sin festerett etter denne kontrakt. Overdragelsen av festeretten skal godkjennes av Tomteselskapet. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

7. Reguleringsbestemmelser

For bebyggelse og utnyttelse av eiendommen gjelder reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser og kommunale vedtekter. Tomteselskapet har intet ansvar dersom reguleringsplanen og reguleringsbestemmelser for området senere skulle bli endret.

8. Tvist

Dersom det skulle oppstå tvist om forståelsen av denne avtale, herunder om fastsettelse av festeavgiften, avgjøres denne ved voldgift. Ved voldgiften skal hver av partene oppnevne sin voldgiftsmann, mens formannen, som skal være jurist, oppnevnes av soreskriveren i Moss. Forøvrig vises til tvistemålslovens kap. 32.

Rygge, den 23/08-1991

A/S Rygge Tomteselskap

Øre Sameie godkjenner denne framfestekontrakt forsåvidt angår festetiden.

Tønsberg, den 26. august 1991
for Øre Sameie iflg. fullmakt

Arne Hillestad
h.r.advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/3077/87
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 14:05

5.

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

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

6.

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

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

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

Utgiftene ved taksten betales av partene med en halvpart hver.

7.

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

Efter forfall svares 6% renter.

Arealet blir oppmålt for festerens regning.

8.

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/3077/87
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 14:05

Stemplet av Lovgiftsdirektoratet 30/4-74 med kr. 60.500,-

Dok.nr. 3077 Dagbokført 30/4 1974
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

FESTEKONTRAKT.

Øre sameie, som grunneier, og A/S Rygge Tomteselskap som fester, har inngått slik festekontrakt:

1.

Øre Sameie bortfester herved til A/S Rygge Tomteselskap for et tidsrom av 99 år regnet fra 1.juli 1969 eiendommen Øre skog, gnr.97 bnr.1 i Rygge herred.

Eiendommen skal benyttes til boligbebyggelse m.v. innenfor rammen av den reguleringsplan som blir vedtatt av Rygge bygningsråd og godkjent av Kommunal-og Arbeidsdepartementet.

2.

Overtagelsen av eiendommen som, uten ansvar for grunneierne, oppgis til 630 mål, skjer med 150 mål 1.juli 1969, 150 mål 1.juli 1971, 150 mål 1.juli 1973, mens resten overtas 1.juli 1975.

Eiendommen er fri for pengeheftelser. Parsellene overtas i den stand de befinner seg ved overtagelsen.

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

3.

Beliggenheten av de enkelte parseller fastsettes efter nærmere avtale. Herunder skal det legges vekt på at hver enkelt parsell hensiktsmessig kan utbygges og bebygges for seg og at resten av eiendommen holdes intakt.

Festeren har dog rett til også før ikke overtatte parseller å fremføre nødvendige hovedledninger for vann og kloakk.

Det samme gjelder veger.

Erstatning for mulig skade og ulemper ved disse anlegg fastsettes ved avtale eller skjønn.

4.

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

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

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

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

For mine søstre iflg.fullmakt
og meg selv:

Gudny Bjerke

Arne Frykman

Kate Elisabeth Bjerke

Ulf Ragnar Bjerke

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

Helmer Aslaksen.
adv.

Korrektinnsatt ifølge telefonisk samtale med NBBK, Sarpsborg her bekreftet over telefon at din ård. leie og verdien av skogbestanden er som nevnt i kontraktens siste avsnitt.

9.

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

10.

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

11.

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

12.

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

13.

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

14.

Blir noen del av eiendommen ekspropriert, tilfaller ekspropriasjon erstatningen for grunnen, og ulemper vedrørende denne, i sin helhet grunneieren, med forholdsmessig reduksjon av festeavgiften for det areal som ekspropriéres.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/3077/87
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 14:05

15.

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

16.

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

17.

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

Moss, 22/12 1969

Arne Frykman Kate Bjerke

Moss 24/8 1970

For Hildur Selies dødsbo:

Helmer Aslaksen
bobestyrer.

Rolf ~~Andresen~~ Andersen Ole Grimstad

A/S Rygge Tomteselskap

Rygge kommune garanterer herved for kontraktens riktige oppfyllelse.

Rygge 20.mars 1970

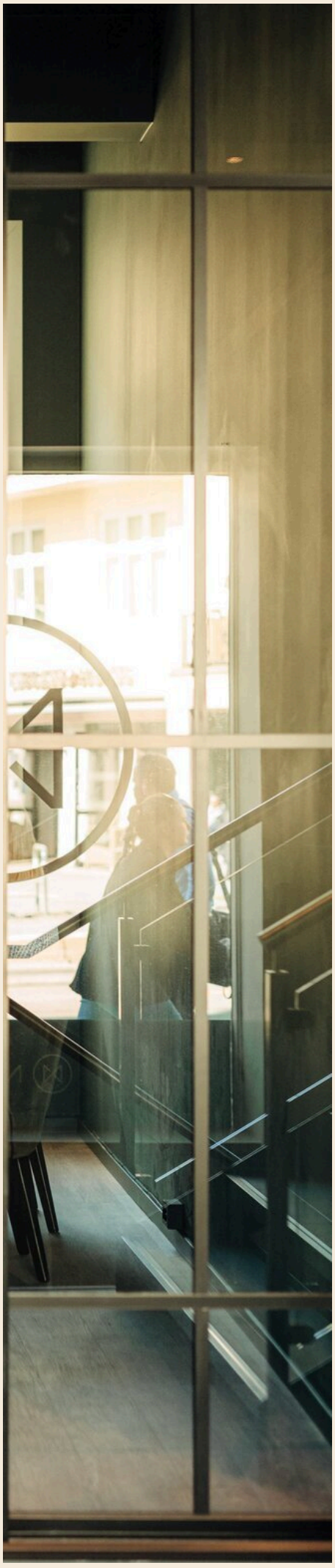
Otto Reen.

Velkommen til

Nordvik Moss

Våre eiendomsmeglere i Moss vet hva som skal til for å få mest mulig ut av boligsalget ditt. Vi kjenner Moss, Råde, Våler og Son godt og har den lokale innsikten som gjør en reell forskjell når det gjelder. Moss har sine egne drivere, og dem kjenner vi godt. Våre meglere vet hvordan boligen din bør presenteres for å skape interesse hos de rette kjøperne. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner alt det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0191/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Abborveien 24 1528 MOSS
Matrikkel: Gnr 197, bnr 370, snr 9 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tarjei Innleggen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Moss
T.innleggen@nordvikbolig.no
416 96 768



Frode Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Moss
f.larsen@nordvikbolig.no
472 84 572

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: