



aktiv.

Rabekkgata 1A, 1523 MOSS

**Nyere leilighet fra 2021 - Solrik
markterrasse - Parkering - Heis-
Vannbåren gulvvarme**



Eiendomsmegler

Baard Janitz

Mobil 971 43 122

E-post baard.janitz@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Felleskostn.: Kr 3 333,-
Selger: Lone Håkansson
Gundersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 53/59 kvm
Tomtstr.: 14302.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 1729
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1114250022

Nyere leilighet fra 2021 - Solrik markterrasse - Parkering - Heis- Vannbåren gulvvarme

Lekker 2-roms selveierleilighet fra 2021

- Romslig takhøyde, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.
- Stilfullt kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Solrik markterrasse på 11 kvm.
- Parkering i garasjeanlegg
- Sameiet tilbyr utleie av eget selskapslokale.
- Kort avstand til butikk (under 150 meter) og buss (300 meter).
- Fantastisk beliggenhet med nærhet til "alt"!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	164
Budskjema	173

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m²

BRA-e: 6 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA hører til seksjonen. Dvs. at boden er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Areal er inkludert sjakter for felles installasjoner.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14302.8 m²

Tomtebeskrivelse

Fine fellesområder på en tomt som ligger i høyden med gressarealer, noe beplantning og asfalterte områder for vei og parkering.

Beliggenhet

Eiendommen ligger svært sentralt på Tribunen på Melløs, som er den høyeste tomten i Moss. Dette området kombinerer høy bokvalitet med grønne omgivelser og nærhet til både handelsområder og sentrum. Boligen er kun et steinkast fra Melløs stadion og treningsfeltene.

Nærområdet:

Handel og shopping: Høyda og Varnaveien ligger rett rundt hjørnet og tilbyr et bredt utvalg av nisje- og kjedebutikker, restauranter, kafeer og kjøpesentre.

Helse og velvære: Kort vei til Lilleng Helsepark, regionens største senter for helseorienterte tilbud og tjenester, samt den populære Restaurant Ro.

Kollektivtransport:

Buss: Bussforbindelser fra en holdeplass 300 meter fra boligen.

Tog: 2,2 km til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden.

Ferje: Ferjeforbindelse fra Moss sentrum til Horten og Vestfoldbyene.

Rekreasjonsområder: Nærhet til parker, turstier og rekreasjonsområder for både små og store.

Aktiviteter:

Høyda: Nytt klatresenter, diskgolfbane og flere treningssentre.

Jeløy: Rikt utvalg av naturområder, turmuligheter og Kyststi.

Mossemarka: Muligheter for friluftsliv både sommer og vinter med merkede turløyper og lysløype.

Fjord og sjø: Kort sykkel- eller kjørevei til badeplasser, strender og parker.

Golf: Kun 11 minutters kjøring til Evje Golfpark ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Denne eiendommen tilbyr en perfekt kombinasjon av sentral beliggenhet, gode fasiliteter og flotte rekreasjonsmuligheter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av både blokkbebyggelse, villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barneskolen heter Melløs skole (1-7 kl.) og ligger 8 minutter å gå fra leiligheten. Videre er Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) en 9 minutters spasertur unna. Det er 3 barnehager i nærheten, Ørejordet barnehage, Melløsparken barnehage og Ekholt barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Moss stasjon ligger i nærheten, og tilbyr hyppige togavganger til Oslo og andre destinasjoner. Togreisen fra Moss stasjon til Oslo S tar omtrent 30 minutter. Toget går hver halvtime, noe som gjør det enkelt å pendle til hovedstaden.

Bygningssakkyndig

Frosterød Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet fra 2021 med god standard og kun merker etter normal bruk.

Bygningen har etasjeskiller av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Følgende elementer har fått TG2:

Utvendig

Dører, TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Løs list entredør ved terskel, mindre skade karm. Noe utvendig "søl" på terrassedør, mulig skum etter byggearbeider.

Tiltak:

- List på entredør bør festes, mindre skade behandles lokalt med flekking av maling. Forholdet vil utvikles videre. Seksjonseier har meldt inn forholdet til utbygger.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Avvik stue/kjøkken 17 mm i hele rommet, laveste punkt ytterhjørne inn mot soverom og høyeste punkt ved dør til entre. Avvik innenfor 2 meter 5 mm. Avvik entre 4 mm i hele rommet, laveste punkt ved garderobe. Avvik innenfor 2 meter 3 mm Seksjonseier har meldt inn forholdet til utbygger.

Tiltak:

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

Våtrom

Etasje > Bad

Ventilasjon, TG2

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Anlegget er ikke i drift.

Tiltak:

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Seksjonseier har meldt inn forholdet til utbygger.

Kjøkken

Etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon, TG2

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er feilmelding på anlegget.

Tiltak:

- Tiltak må utføres, leiligheten er i dag uten tilfredsstillende ventilasjon. Seksjonseier har meldt inn forholdet til utbygger.

For mer informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eier har i sin egenerklæring opplyst:

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

Ja: "Enkelte steder i garasjen har det vært problemer med drenering, etter hva jeg har skjønt er det en sak utbygger har jobbet med overtid ved å tette injiseringsmasse i betongen. tror det henger sammen med byggetrinn 2 og 3. Enkelte sportsbodder har å hatt mugg i seg, dette har ikke vært ett problem der min sportsbod er. Ikke som jeg har blitt informert om isåfall"

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

Ja: " Det har vært tatt noen mus utendørs ved veranda"

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

Ja: "Mus på uteområdene, og noen har oppdaget vann/ råde i sports bodene. Ikke informert om at noen har det i boden hos meg"

Tilleggs kommentar: "Har vært problemer med future home/ smart homeløsning, men alt skal være i orden med det nå."

Innhold

1. Etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, soverom og teknisk rom/bod

Standard

Velkommen til en innbydende leilighet fra 2021.

Denne leiligheten ønsker deg velkommen med en romslig gang med skyvedørsgarderobe med speilskap. Fra gangen er det tilgang til teknisk rom/bod som i dag benyttes som vaskerom.

Stue og uteplass:

Stue: Stuen har plass til både sofaløsning og spisestue med store vindusflater og en behagelig farge på veggene som skaper en luftig og lys atmosfære. Fra stuen fører både stor skyvedør og verandadør ut til en solrik markterrasse. Fra terrassen er det utsyn mot hyggelige fellesarealer. Terrassebord på gulvet gir en lun følelse, og det er god plass til møbler for avslapning og måltider.

Kjøkken:

Dette kjøkkenet er utstyrt med en stilfull innredning med glatte fronter som gir et rent og moderne uttrykk. Benkeplaten er laget av slitesterk laminat, som både er praktisk og estetisk tiltalende. Kjøkkenet inkluderer kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og

platetopp, som alle er integrerte og gir en sømløs look. For ekstra trygghet er det installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med kullfilter (kullfilter er en vanlig og ofte anbefalt løsning i blokkbebyggelse, spesielt i situasjoner hvor det ikke er mulig eller praktisk å føre avtrekksluft direkte ut av bygget). Dette kjøkkenet kombinerer funksjonalitet med moderne design, og er perfekt for både matlaging og sosialt samvær

Bad:

Badet er delikat og tidløst med flislagte overflater i hvitt og grått, varmekabler og downlights. Innredningen består av dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggfestet toalett, skuffeinndredning med nedfelt servant og stort speil. For klesvask er det røropplegg for vaskemaskin og tørketrommel i teknisk rom/bod.

Soverom:

Soverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og nattbord, og stort vindu vendt mot grønne fellesarealer. Rommet er innredet med hyller og knaggrekke for enkelt å holde orden i klær og tilbehør.

Lagring og oppbevaring:

Boder: For lagring og oppbevaring medfølger det en bod på 6 kvm i garasjeanlegg/kjeller med heisadkomst.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene

Parkering

Garasjeplass, nesten rett under leilighet, med elbil lader.

Utbygger har foretatt førstegangs tildeling av bruksrett til parkeringsplass i forhold til seksjonseierens erverv av slike bruksretter. Sportsboder er tilleggsdeler til bruksenhetene. Utleie av sportsboder og parkeringsplasser kan bare skje til andre sameiere i sameiet. Styret skal underrettes om utleie.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

8020711

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med middels til lav aktsomhet.

Diverse

I energiattesten fremkommer leiligheten med nr. H0102. Selger at det var noe uklarhet knyttet til nummerering av leiligheten ved innflytting, og at riktig nr. på denne leiligheten er H0103.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes via fjernvarme

Info strømforbruk

Det er veldig lavt strømforbruk i leiligheten og selger opplyser at 176 kWh er det høyest som har blitt målt de siste 12 månedene.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 500 000

Info kommunale avgifter

Kommaunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Moss kommune opplyser at vann, avløp og renovasjon faktureres Tribunen Moss eierseksjonssameie.

Eiendomsskatt

Kr 5 394

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 882 467

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 529 868

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

53/12968

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 333,00,-

Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Fjernvarme 747,00 - 509,00 fra 01.06.2025

Revisjon/forr.førsel; 133,00

Kabel-tv/internett; 424,00

Parkering; 175,00

Felleskostnader; 1 854,0

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 333

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har per i dag ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 12 985

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Tribunen Moss Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer

928278840

Om sameiet

Sameiet består av 174 boligseksjoner, hvorav 69 blir bygget i første trinn, og 21 næringsseksjoner. Trinn 2 består av seksjon 91 t.o.m. seksjon 145. Trinn 3 består av seksjon 146 t.o.m. seksjon 195. Næringsseksjonene er større boder om ligger i kjelleretasjen. Parkeringsplassene inngår i sameiets fellesareal, og er ikke seksjonert som tilleggsdeler til bruksenhetene.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året, dette gjelder også katter. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme, og avfallsposene må legges i riktig avfallsbeholder). Dyr skal holdes unna blomsterbed, sandkasser og lignende. Det er ikke tillatt å luften eller sette fra seg dyr på fellesarealene, dette gjelder også gjester som medbringer dyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 1729, seksjonsnummer 4 i Moss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/2/1729/4:

31.12.1971 - Dokumentnr: 7608 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1729

Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1989 - Dokumentnr: 3145 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1729
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1991 - Dokumentnr: 5209 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelser om elektr. ledninger
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1729
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2001 - Dokumentnr: 11236 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1729
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2021 - Dokumentnr: 664149 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse transport og ferdsel
Bestemmelse byggeforbud og beplantning
Registrert feil rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
16.03.2022 arkivref 20/56859-14
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1729
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2021 - Dokumentnr. 1412939 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 53/12968
Dette dokumentet er på totalt 67 sider, og det er kun sidene som viser denne seksjonen (leilighet og bod) som er tatt inn som vedlegg i salgsoppgaven. Hele dokumentet utleveres på forespørsel.

Øvrige tinglyste avtaler utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.12.23

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.12.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp med privat stikkledning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg. 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: 1851 m2. KP Hensynsonenavn: H210. KP Støy: Rød sone iht. T-1442.

Delareal: 4718 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442.

Delareal: 11 939 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Id: K002. Navn: Høyden-Varnaveien Melløs. Plantype: Kommunedelplan. Status:

Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.04.2009.

Delareal: 2363 m2. Arealbruk: Bebyggelse og anlegg, Nåværende. Områdenavn: B&A.

Kommunedelplaner

Id: K002. Navn: Høyden-Varnaveien Melløs. Plantype: Kommunedelplan. Status:

Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.04.2009.

Delareal: 10 893 m2. Arealbruk: Erverv, Nåværende. Områdenavn: NP1.

Delareal: 1017 m2. Arealbruk: Idrettsanlegg, Nåværende.

Delareal: 2393 m2. Arealbruk: Veiareal, Nåværende.

Kommunedelplaner under arbeid

Id: 442. Navn: HØYDEN. Status: Planforslag. Plantype: Kommunedelplan.

Reguleringsplaner

Id: 364. Navn: Ryggeveien 33. Plantype: Detaljregulering. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 09.11.2015.

Delareal: 428 m2. RP Hensynsonenavn: H540. Sone med angitte særlige hensyn: Hensyn grønnstruktur.

Delareal: 31 m2. Formål: Vegetasjonsskjerm. Feltnavn: o_G2.

Delareal: 8889 m2. Bestemmelsesområde: utforming.

Delareal: 208 m2. Formål: Gang-/sykkelvei. Feltnavn: o_GS3.

Delareal: 566 m2. Formål: Annen veggrunn - grøntareal. Feltnavn: o_AVG.

Delareal: 1681 m2. Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Feltnavn: BTK.

Delareal: 10 900 m2. Formål: Boligbebyggelse. Feltnavn: B.

Delareal: 688 m2. Formål: Gang-/sykkelvei. Feltnavn: o_GS1.

Id: 321. Navn: RABEKKGATA. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 01.12.2008.

Delareal: 230 m2. Formål: Kjørevei.

Reguleringsplaner under arbeid

Id: 441. Navn: Rabekkgata 9-23. Status: Planlegging igangsatt. Plantype:

Detaljregulerin

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang, men seksjonseier plikter å underrette styret skriftlig om utleie. Seksjonseier plikter å påse at leier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøter og styret.

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 850 (Omkostninger totalt)

99 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 599 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 602 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 850

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Digital annonsering

3 500 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke (Foto, reels, geo, ukas bolig finn, stor annonse, aktiv treff, aktiv.no)

6 900 Oppgjørshonorar

5 750 Opplysninger fra forretningsfører

1 500 Rabatt til selger - Visningshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger/overtakelse per stk. (2. og 3. visning gratis)
5 995 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 108 950

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Baard Janitz
Eiendomsmegler
baard.janitz@aktiv.no
Tlf: 971 43 122

Anine Lind
Daglig leder / Eiendomsmegler
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

Ansvarlig megler

Baard Janitz
Eiendomsmegler
baard.janitz@aktiv.no
Tlf: 971 43 122

Aktiv Moss AS, Gudes gate 2, 1530 Moss

Tlf: 692 52 551

Salgsoppgavedato

15.05.2025



Velkommen til Rabekkgata 1 A! Nydelig leilighet fra 2021.



Innbydene gang med skyvedørsgarderobe.



Fra gang er både dør inn til badet og til bod/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.



Innbydene gang med skyvedørsgarderobe.



Terrassen er 11 kvadratmeter.



God plass til utemøbler.



Soverommet vender ut mot terrasse/fellesarealer.



Lekker kjøkken med glatte fronter.



Vifte med kullfilter.



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer



I stue er det store vindusflater, slik at man får mye naturlig dagslys.



God plass til sofa, stuebord og mediemøbler.



Badet har rør i rør system.



Fra gang er det inngang til bod med opplegg for vaskemaskin.



Romslig soverom som vender ut mot fellesarealer og terrassen.



Plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.



Soverommet har parkett på gulv og er malt i lys og tidsriktig farge.



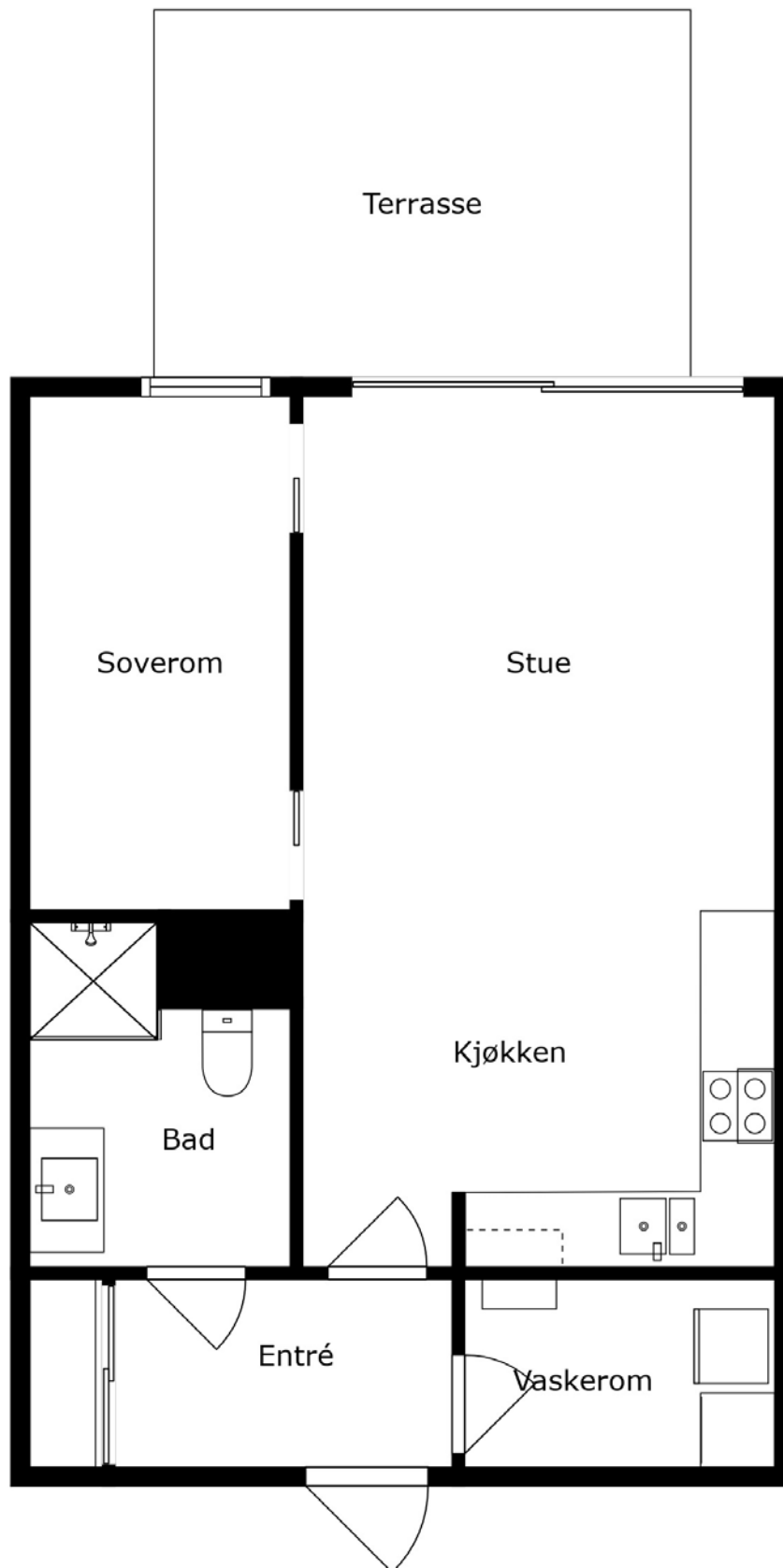
Det er felles sittebenker, huskestativ og sandkasse til glede for beboere i alle aldre.



Sameiet har utleie av et eget selskapslokale.



Rabekkgata ligger meget sentralt på Tribunen på Melløs som er den høyeste tomten i Moss.



Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rabekkgata 1 A, 1523 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 2, bnr. 1729, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 10021-1733

Referansenummer: EB8525

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød

Vår ref: Ståle Frosterød



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.

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

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

For mer informasjon se www.takstmannen.no

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.

Jeg har gjennomført takstutdanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Veritas DNV-GL.

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mossregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstoppdrag av ulik karakter.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

Uavhengig Takstingeniør

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 1. etasje, felles adkomst sammen med flere leiligheter.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg med innvendig trapp og heis opp til 1. etasje.

Utgang fra stue/kjøkken til terrasseplatting.

Bod og garasjeplass i kjeller.

Leiligheten er fra 2021 og har kun merker/slitasje etter normal bruk.

På befaringsdagen er ventilasjonsaggregat ute av drift, seksjonseier har meldt dette forholdet inn til utbygger.

For ytterligere informasjon les alle bygningsdeler i denne rapport.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasseplatting i tre på terreng.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygget antas utført med forskriftsmessig radonsperre. Det foreligger ferdigattest for eiendommen, denne dokumentasjonen legges til grunn for vurderingen. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Eier påviser noe merker i overflaten på 2 fliser, ingen hakk eller riss. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

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

Det er benyttet stålprofiler i vegg så det er ikke mulig å utføre fuktmålinger i svill. På bakgrunn av dette er det utført søk med fuktindikator av type Protimeter MMS 3 inne i badrom. Søk indikerer høyere verdier i gulv og vegg inne i dusj en referansenivåer

i rommet. Badrom/dusj hadde vært brukt samme dag og det antas at dette er årsaken for dette.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Anlegget med avløp er trolig i kombinert plast og soil fra byggeår. Soli (jern) benyttes ofte på slike bygninger for deler av anlegget på grunn av brann og lyd.

Boligen har balansert ventilasjon.

Rørøpplagg for vaskemaskin montert i bod/teknisk rom.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Eier opplyser at det er vannbåren varme i alle rom foruten teknisk rom/bod.

Sikringsskap montert i bod/teknisk rom med automatiske sikringer.

Løst brannslukningsutstyr, felles brannmelder og det er montert overrissling anlegg i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

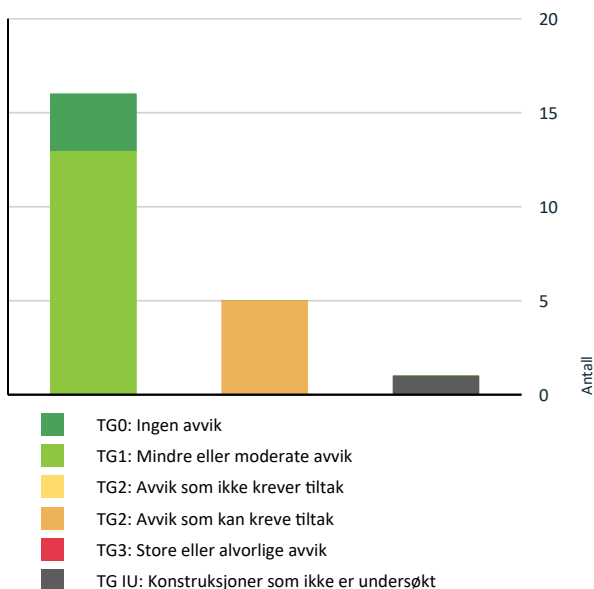
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er en del av et sameie/borettslag og konstruksjoner utover det som berører innvendig bolig i seksjonen er ikke vurdert med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Rapporten skiller ikke på vurdering av eventuelle bygningsdeler som omfattes av brl/sameiets vedlikeholdsansvar. Vurdering av eventuelt behov for vedlikehold/påkostninger beskrives i rapporten uavhengig hvilken som har ansvaret/må bekoste forholdet.

Regnskap og protokoller er ikke fremvist for denne andelen. Det tas forbehold om opplysninger som fremkommer i disse dokumenter.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2021

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Normal standard

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs list entredør ved terskel, mindre skade karm.

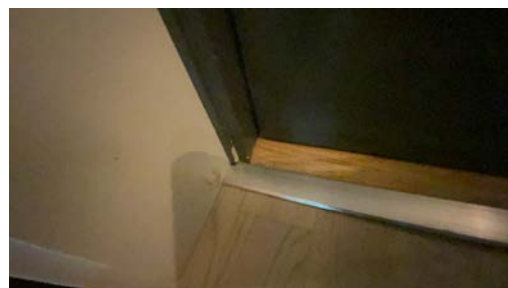
Noe utvendig "søl" på terrassedør, mulig skum etter byggearbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

List på entredør bør festes, mindre skade behandles lokalt med flekking av maling. Forholdet vil utvikles videre.

Seksjonseier har meldt inn forholdet til utbygger.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting i tre på terreng.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Normale merker etterbruk. Noe sprekker i overganger

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik stue/kjøkken 17 mm i hele rommet, laveste punkt ytterhjørne inn mot soverom og høyeste punkt ved dør til entre. Avvik innenfor 2 meter 5 mm. Avvik entre 4 mm i hele rommet, laveste punkt ved garderobe. Avvik innenfor 2 meter 3 mm

Seksjonseier har meldt inn forholdet til utbygger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

Bygget antas utført med forskriftsmessig radonsperre. Det foreligger ferdigattest for eiendommen, denne dokumentasjonen legges til grunn for vurderingen.

Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Eier påviser noe merker i overflaten på 2 fliser, ingen hakk eller riss.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det foreligger dokumentasjon på at det er benyttet innbyggingstoilet av type TECE.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Anlegget er ikke i drift.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Seksjonseier har meldt inn forholdet til utbygger.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er benyttet stålprofiler i vegg så det er ikke mulig å utføre fuktmålinger i svill. På bakgrunn av dette er det utført søk med fuktindikator av type Protimeter MMS 3 inne i badet. Søk indikerer høyere verdier i gulv og vegg inne i dusj en referansenivåer i rommet. Badet/dusj hadde vært brukt samme dag og det antas at dette er årsaken for dette.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

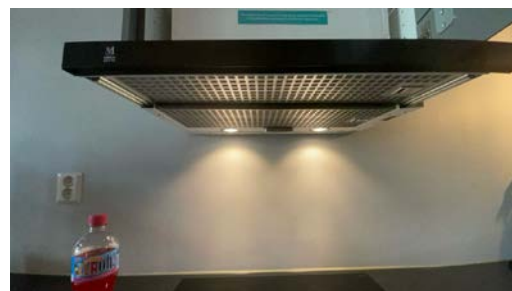
Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

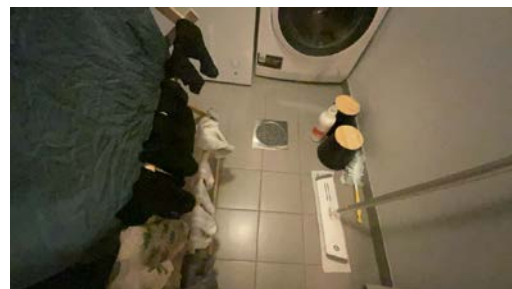
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Anlegget trolig i kombinert plast og soil fra byggeår. Soli (jern) benyttes ofte på slike bygninger for deler av anlegget på grunn av brann og lyd.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er feilmelding på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må utføres, leiligheten er i dag uten tilfredsstillende ventilasjon.

Seksjonseier har meldt inn forholdet til utbygger.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Røropplegg for vaskemaskin montert i bod/teknisk rom.



TG IJ Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Eier opplyser at det er vannbåren varme i alle rom foruten teknisk rom/bod.



TG 0 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.

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

Sikringsskap montert i bod/teknisk rom med automatiske sikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Branntekniske forhold

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

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

Løst brannslukningsutstyr, felles brannmelder og det er montert overrissling anlegg i leiligheten.

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

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

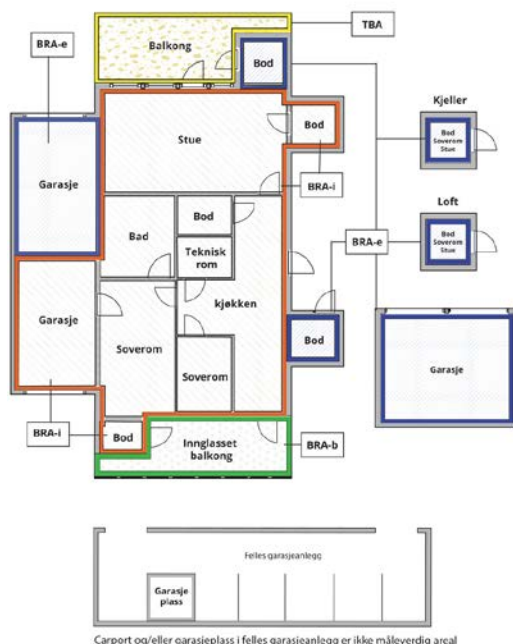
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	53			53	11
Kjeller		6		6	
SUM	53	6			11
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Teknisk rom/bod, Stue/kjøkken, Soverom, Bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Areal er inkludert sjakter for felles installasjoner.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger foreligger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: El-arbeid, dokumentasjon foreligger.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	49	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Lone Håkansson Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1729		4	14300 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rabekkgata 1 A

Hjemmelshaver

Gundersen Lone Håkansson

Eierandel

53 / 12968

Forretningsfører

OBOS

Felles formue

Kr. 12 986 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkopledd avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Eier har i sin egenerklæring opplyst:

"Enkelte steder i garasjen har det vært problemer med drenering, etter hva jeg har skjønnet er det en sak utbygger har jobbet med overtid ved å tette injiseringsmasse i betongen. tror det henger sammen med byggetrinn 2 og 3. Enkelte sportsboder har å hatt mugg i seg, dette har ikke vært ett problem der min sportsbod er. Ikke som jeg har blitt informert om isåfall" og "Har vært problemer med future home/ smart homeløsning, men alt skal være i orden med det nå."

Felleskostnader er opplyst til kr 3333 pr. mnd. eiendomsskatt betales direkte av seksjonseier.

A-konto varme/energi for trinn 1 er satt etter forbruk fra Techem. De som flytter inn i trinn 2 og trinn 3 vil bli fakturert kr 11,- pr. kvadratmeter frem til avregning foretas av Techem. Avtale med Techem om avregning av varme/varmt vann er inngått

Eier har påvist bod i felles kjeller og parkeringsplass i felles garasjeanlegg som medfølger leiligheten.

Bebygelsen

Sameiet består av 174 boligseksjoner, hvorav 69 blir bygget i første trinn, og 21 næringsseksjoner. Trinn 2 består av seksjon 91 t.o.m. seksjon 145. Trinn 3 består av seksjon 146 t.o.m. seksjon 195. Næringsseksjonene er større boder som ligger i kjelleretasjen. Parkeringsplassene inngår i sameiets fellesareal, og er ikke seksjonert som tilleggsdeler til bruksenhetene. Utbygger har foretatt førstegangs tildeling av bruksrett til parkeringsplass i forhold til seksjonseierens erverv av slike bruksretter. Sportsboder er tilleggsdeler til bruksenhetene. Utleie av sportsboder og parkeringsplasser kan bare skje til andre sameiere i sameiet. Styret skal underrettes om utleie.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	8028711			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2025		Gjennomgått		Nei
OBOS	28.04.2025	Megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Plantegning	23.04.2021	Plantegning oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Skjermbilde		Eier har sendt inn reklamasjon på ventilasjonsanlegg	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	03.05.2024	Moss Elektro el-billader.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	17.06.2020	Installatøren Fredrikstad, nytt anlegg	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EB8525>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250022	

Selger 1 navn
Lone Håkansson Gundersen

Gateadresse	
Rabekkgata 1A	

Poststed	Postnr
MOSS	1523

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1114250022

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

enkelte steder i garasjen har det vært problemer med drenering, etter hva jeg har skjønnet er det en sak utbygger har jobbet med overtid ved å tette injiseringsmasse i betongen. tror det henger sammen med byggetrinn 2 og 3. Enkelte sportsboder har å hatt mugg i seg, dette har ikke vært ett problem der min sportsbod er. Ikke som jeg har blitt informert om isåfall

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært tatt noen mus utendørs ved veranda.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har elbil lader på garasjeplassen

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elbil lader

Arbeid utført av

Moss elektro gjennom elaway

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus på uteområdene, og noen har oppdaget vann/ råde i sports bodene. Ikke informert om at noen har det i boden hos meg.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1114250022

Tilleggs kommentar

Har vært problemer med future home/ smart homeløsning, men alt skal være i orden med det nå.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



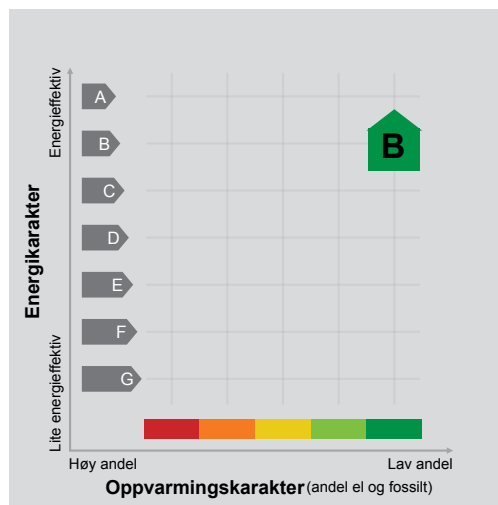
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1114250022

ENERGIATTEST



Adresse	Rabekkgata 1A
Postnummer	1523
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1729
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300803850
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-112147
Dato	29.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

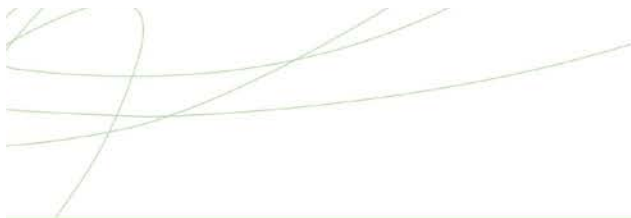
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2021

Bygningsmateriale:

BRA: 53

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rabekkgata 1A	300803850	H0102	4	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	15 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	53 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	53 m²
Totalt BRA	53 m²
Oppvarmet luftvolum	148 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	216,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	09.07.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,41 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,13
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,87
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Moss (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.2.2024

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold
vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	25,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	99,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 625 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	106,14 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 580 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	103,39 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 480 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 291 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 334 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 625 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,3 %
--------------------------------------	--------

Aktiv Moss AS
v/Baard Janitz
Gudes gate 2, 1530 MOSS
E-post: baard.janitz@aktiv.no

Deres ref.: 1114250022 . Vår ref.: 2380-1-004

Dato: 28.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Tribunen Moss Esek
Organisasjonsnr: 928278840
Seksjonseier: Gundersen, Lone Håkansson
Medeier:
Leilighetsnummer: 004
Adresse: Rabekkgata 1 A, 1523 MOSS
Seksjonsnummer: 4
Gnr. 2
Bnr. 1729

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8028711.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet består av 174 boligseksjoner, hvorav 69 blir bygget i første trinn, og 21 næringsseksjoner. Trinn 2 består av seksjon 91 t.o.m. seksjon 145. Trinn 3 består av seksjon 146 t.o.m. seksjon 195. Næringsseksjonene er større boder som ligger i kjelleretasjen. Parkeringsplassene inngår i sameiets fellesareal, og er ikke seksjonert som tilleggsdeler til bruksenhetene. Utbygger har foretatt førstegangs tildeling av bruksrett til parkeringsplass i forhold til seksjonseierens erverv av slike bruksretter. Sportsboder er tilleggsdeler til bruksenhetene. Utleie av sportsboder og parkeringsplasser kan bare skje til andre sameiere i sameiet. Styret skal underrettes om utleie. A-konto varme/energi for trinn 1 er satt etter forbruk fra Techem. De som flytter inn i trinn 2 og trinn 3 vil bli fakturert kr 11,- pr. kvadratmeter frem til avregning foretas av Techem. Avtale med Techem om avregning av varme/varmt vann er inngått

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 333,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	747,00	509,00 fra 01.06.2025
Revisjon/forr.førsel	133,00	
Kabel-tv/internett	424,00	
Parkering	175,00	
Felleskostnader	1 854,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	323,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	12 986,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole-Christian Aslaksen pr. e-post: ole.christian.aslaksen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Rolf Johan Klokkeud, e-post: tribunensameie@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER FOR TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

Org.nr. 928 278 840

Vedtatt på årsmøte 10.10.2024

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål:

(1) Sameiets navn er Tribunen Moss eierseksjonssameie.

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 2, bnr. 1729 i Moss kommune.

2. EIENDOMMEN

2-1 Sameiet:

(1) Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen til gnr. 2, bnr. 1729 i Moss kommune i felleskap (sameie).

(2) Sameiet består av 174 boligseksjoner og 21 næringsseksjoner fordelt på 7 bygg og et garasjeanlegg under terreng. Næringsseksjonene er større boder som ikke ligger i kjelleretasjen.

Den enkelte bruksenhets avgrensning med hoveddel, eventuelle tilleggsdeler, formål og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring og eventuelle senere reseksjoneringsbegjæringer. I disse vedtektene brukes «bruksenhet» og «seksjon» som uttrykk for det samme.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

(3) For hver boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og boder utenfor hoveddelen. Næringsseksjonene har fått telleren 1 i sin brøk. Se nærmere i punkt 9 om betydningen av dette ved fordeling av felleskostnader.

2-2 Fellesareal:

(1) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med eventuelle tilleggsdeler med enerett til bruk, er fellesarealer.

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner:

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3-2 Omsetning, pantsettelse, utleie, m.v:

(1) Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen bruksenhet med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan selge, pantsette og leie ut sin egen bruksenhet.

(2) Næringsseksjonene er ikke fritt omsettelige. De kan bare selges til andre sameiere i seksjonssameiet. Det samme gjelder utleie av næringsseksjonene.

3-3 Eierskiftegebyr - meldeplikt ved overdragelse og utleie

(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(2) Seksjonseier plikter å underrette styret skriftlig om utleie. Leiers navn og kontaklinformasjon må oppgis. Seksjonseier plikter å påse at leier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, og vedtak fattet av årsmøter og av styret.

4. FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk:

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Seksjonseier skal behandle bruksenheten og andre rom og annet areal tilliggende bruksenheten med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Adgangen til og vilkår ved utførelse av slike arbeider er nærmere regulert i vedtektenes punkt 7 og 8.

(4) Bruksenheten må bare nyttes i samsvar med formålet. Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt, kan ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

(5) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Parkeringsplasser:

(1) Sameiet har i dag 178 parkeringsplasser i garasjeanlegg. 15 av plassene er avsatt til personer med nedsatt funksjonsevne. Sameiet har i tillegg 18 gjesteparkeringsplasser plassert på bakkeplan., hvorav 4 er avsatt til personer med nedsatt funksjonsevne.

5-2 Generell regulering av kjøring og parkering:

(1) Trafikk og parkering skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller unødvendig forstyrrelser. Kjøring på sameiets eiendom mellom byggene skal begrenses til et minimum. Interne veier (mellom byggene) er avsperrert med bommer, og kan kun benyttes til kjøring av utrykningskjøretøy og nødvendig varetransport (ved flytting o.l.), samt offentlige/ private servicekjøretøy.

(2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av punkt 5-3.

(4) Parkeringsplassene skal brukes til parkering av kjøretøy.

5-3 Organisering av parkeringsplassene og sportsboder:

(1) Sameiet har felles garasjeanlegg med parkeringsplasser. Sportsboder ligger i bygningenes underetasje/kjeller, mens noen boder ligger i garasjeanlegget.

(2) Parkeringsplassene inngår i sameiets fellesareal, og er ikke seksjonert som tilleggsdeler til bruksenhetene. Sportsbodene er tilleggsdeler til bruksenhetene. Utbygger har foretatt førstegangs tildeling av bruksrett til parkeringsplass i forhold til seksjonseierens erverv av slike bruksretter.

5-4 Begrenset adgang til overdragelse og utleie:

(1) Utleie av sportsboder og parkeringsplasser kan bare skje til andre sameiere, beboere eller leietakere i seksjonssameiet. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt. Styret skal underrettes om utleie.

5-5 Kostnader og vedlikehold:

(1) Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjeanlegget, se punkt 6-2, samt kjellerarealet i sameiets bygninger hvor sportsbodene er plassert. De samlede kostnadene fordeles med 80 % på parkeringen og 20 % på bodene. Kostnadene til parkering fordeles på dem som har bruksrett til parkeringsplass og sportsbod, og i forhold til hvor mange bruksretter til parkeringsplasser og sportsbod de har.

(2) Bruksenheter med parkeringsplass betaler et a-konto beløp i månedlige felleskostnader pr. bruksrett til parkeringsplass for drift og vedlikehold. Beløpene ligger inkludert i eierseksjonenes totale månedlige felleskostnader. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

5-6 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

(1) En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass.

(2) Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

(3) Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(4) Nærmere bestemmelser om søknad, dokumentasjon m.v. kan fastsettes i sameiets ordensregler.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven §34.

6-2 Nærmere om grensesnitt – fellesinstallasjoner:

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i sameiet.

a) Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens første hovedsikring etter inntakssikring.

c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

(2) I garasjeanlegget og kjellerarealene hvor sportsbodene er plassert, er seksjonseierne ansvarlig for renhold av egen garasjeplass og egen sportsbod. Sameiet er ansvarlig for å gjennomføre alt annen vedlikehold, men slik at kostnadene fordeles som beskrevet i punkt 5-5 og 9.

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer:

(1) Sameiet skal holde forsvarlig vedlike alle innvendige og utvendige fellesarealer, herunder bygningen og alle utvendige felles installasjoner og anlegg som lekeplasser mm. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive eventuelle radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven §35.

6-4 Sameiets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv:

(1) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i 6-3. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring:

(1) I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som seksjonseieren har ansvaret for å utbedre (seksjonseierens vedlikeholdsansvar), jfr. særlig ovenfor punkt 6-1, skal seksjonseieren betale egenandelen.

6-6 Felles møterom/selskapslokale:

(1) I sameiets eiendom er det et selskapslokale til bruk for seksjonseierne. Styret skal utarbeide retningslinjer for seksjonseierens bruk, herunder fastsettelse av leie. Styret

eller den styret utpeker. skal administrere og organisere bruken. Selskapslokalet inngår i fellesarealet, og sameiet skal forestå vedlikeholdet.

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

7.1 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) i selve boligen – hoveddelen:

(1) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i hoveddelen, dersom (på vilkår av at):

a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig måte.

b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon.

d) tiltaket ikke medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike jfr. Punkt 6 eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr. Punkt 6.

e) nødvendige offentlige tillatelser er gitt.

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av hoveddelen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

7-2 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører til bruksenheten (terrasser, balkonger, boder, parkeringsplasser, mv):

(1) Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre bruksenhetens boder i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (ytre rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten styrets skriftlige forhåndsamtykke.

Forbudet gjelder også endringer på en bruksenhets innvendige tilleggsarealer.

(2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

(4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstak gis, skal det fastsettes vilkår.

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om:

a) at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer sameiets fremtidige vedlikehold etter punkt 6-3.

b) at fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres om en seksjon får anledning til å øke størrelse på boligens areal, jfr. punkt 2-1 (3) og 9.

8. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT (MODERNISERINGSTILTAK)

8-1 Endringer:

(1) En seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Forbudet gjelder tiltak som:

- alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging, eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

(2) Forbudet gjelder også endringer på utomhusplanen og på en seksjons utvendige tilleggsarealer, herunder anleggelse/utvidelse av platting, heller, utvendig bod, flytting/endring av eksisterende beplantning og lignende uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

(3) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av årsmøtet, med mindre årsmøtet i eget vedtak har gitt sameierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår, eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

Følgende fullmakter er gitt styret av årsmøtet:

- (i) fullmakt til å fastsette vilkår for sol- og vindskjerming, herunder markiser, zip-screens, levegg, o.l.
- (ii) fullmakt til å fastsette vilkår for innglassing av balkonger tilsvarende det som er montert i trinn 1, og som fyller kommunens vilkår.
- (iii) fullmakt til å fastsette vilkår for nyplanting på utomhusplanen

(4) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en seksjonseiers nedsatte funksjonsevne jfr. eierseksjonsloven 26, se punkt 8-4 nedenfor.

8-2 Vilkår:

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

- (i) Sameiet er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som seksjonseier etter samtykke har fått satt opp på sameiets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser. Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad seksjonseier eller sameiet mottar pålegg fra offentlige myndigheter, eller enhver annen, i anledning utførte arbeider, må seksjonseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(ii) Seksjonseier skal selv eller ved innleid hjelp, kontrahere og følge opp byggearbeidet, og er overfor sameiet ansvarlig for at arbeidet er faglig godt og korrekt utført. Seksjonseier har i forhold til sameiet prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iii) Seksjonseier forplikter seg til selv, eller ved innleid hjelp, å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(iv) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(v) Arbeidene betales av seksjonseier.

(vi) Alle direkte utgifter som sameiet får som et resultat av arbeidet, betales av seksjonseier.

(vii) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter seksjonseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv reparasjon og utskiftning av tiltaket.

(viii) Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av seksjonseier, dennes husstand, leier, håndverkere eller andre seksjonseier har gitt adgang til sameiet.

Seksjonseier har videre ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene.

(ix) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen samt etablering av ladepunkt for el-bil er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Seksjonseier er kjent med at årsmøtet til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesareal, inklusive arealer med midlertidig bruksrett for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres.

Seksjonseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av årsmøtet og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(2) Om samtykke til ombygninger og påbygninger av selve bruksenheten medfører at en seksjon får anledning til å øke størrelsen på boligens areal skal som hovedregel fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres, jfr. punkt 2-1 (3) og 9.

(3) Årsmøtet kan fastsette ytterligere og andre vilkår i sitt vedtak om tillatelse.

8-3 Gjennomførte forandringer:

(1) Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeidene.

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i punkt 6-2 ovenfor.

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

(1) En seksjonseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.

(2) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

(i) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.

(ii) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier for dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt.

(iii) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier for dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier med mindre annet er særskilt avtalt.

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader:

(1) Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

(2) Næringsseksjonene skal ikke belastes felleskostnader. Når vedtektene regulerer at felleskostnader skal fordeles mellom bruksenhetene etter sameiebrøken, betyr det at de skal fordeles mellom boligseksjonene, og etter sameiebrøken for boligseksjonene.

(3) Følgende kostnader skal fordeles med lik del på hver boligseksjon:

- Kabel TV, grunnpakke
- Brebånd, grunnpakken
- Forretningsførsel/revisjon

(4) Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsplass og boder fordeles som angitt i punkt 5-5.

(5) Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte bruksenhet direkte:

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke
- Energi til oppvarming og oppvarming av varmt vann når det er lagt opp til direkte avlesning og direkte fakturering (kreves inn av forretningsfører)
- Energi til lading av elbil/hybrid

Andre felleskostnader, herunder nye felleskostnader, skal fordeles mellom boligseksjonene basert på boligseksjonenes sameierbrøk.

9-2 Betaling av felleskostnader:

(1) Den enkelte bruksenhet skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

9-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse:

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inne en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad:

(1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

10. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

10-1 Mislighold:

(1) 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.

10-2 Pålegg om salg:

(1) Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

10-3 Fravikelse:

(1) Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

11. Styret og dets vedtak

11-1 Styret – sammensetning:

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fra 3 til 5 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder, nestleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder og nestleder ved særskilt valg. Styreleder og nestleder skal velges på forskjellige årsmøter slik at deres funksjonstid ikke utløper samtidig, og slik at en av dem representerer kontinuiteten ved den andres avgang.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer selv fordelingen av vederlaget.

Vederlag utbetales etterskuddsvis.

11-2 Styremøter:

(1) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styremøtet velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11-3 Styrets oppgaver:

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

11-4 Styrets beslutningsmyndighet:

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11-5 Inhabilitet:

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

11-6 Representasjon og fullmakt:

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

12. Årsmøtet

12-1 Myndighet:

(1) Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12-2 Tidspunkt for årsmøtet:

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12-3 Innkalling til årsmøte:

(1) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret 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 ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel 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 12-2, 1. avsnitt.

12-4 Saker årsmøtet skal behandle:

(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 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 tilgjengelig i årsmøtet.

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

12-5 Hvem kan delta på 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.

12-6 Møteledelse og protokoll:

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke 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 en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet:

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Næringsseksjonene har ikke stemmerett. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

12-8 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.

Jfr. lov om eierseksjoner § 49 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 utover 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 utover vanlig forvaltning.
- d) Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene.

12-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og 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, besluttet 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

12-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

(1) 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 seksjonseierens 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.

12-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder:

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5 og 9.

12-12 Inhabilitet:

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående 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 eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

13 Forholdet til eierseksjonsloven:

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65.

HUSORDENSREGLER FOR TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

Org.nr. 928 278 840

Vedtatt på årsmøte 10.10.2024

Det fremgår av sameiets vedtekter punkt 4-1 (5) at årsmøtet kan fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen. Reglene er et supplement til sameiets vedtekter.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg på sameiets område. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene, jf. vedtektenes punkt 3-3 (2). Seksjonseiere må påse at bruken av seksjonen ikke er til sjenanse for andre sameiere eller beboere. Dette gjelder også leietagere og besøkende.

Det er viktig at eiere og beboere registrerer seg og bruker sameiets informasjonstjeneste og kommunikasjonskanal, Vibbo. Her finnes nyttig informasjon, viktige meldinger, nyheter og oppdateringer. Beboerne skal uoppfordret oppdatere kontaktinformasjonen sin på Vibbo. Dette forenkler og gjør kommunikasjonen bedre og raskere.

1. Beboelse

Leilighetene skal brukes til beboelse, ikke næringsvirksomhet eller liknende, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

2. Støy

Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Ved større sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd, fortrinnsvis med oppslag på Vibbo. Vis hensyn spesielt på sommertid med åpne vinduer.

Oppussingsarbeider og lignende bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Det er også ønskelig at naboer varsles i god tid forut for oppussingsarbeider eller liknende. Søndager og helligdager skal det være stille, jf. helligdagsloven § 3.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt. Det må utvises hensyn til dem som har soverom mot "tunet", høylytt lek og annen støy på sameiets eiendom tillates derfor kun mellom kl. 08.00 og kl. 20.00.

3. Skader og forsikring

Alle seksjonseiere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet og fjernvarmen til leiligheten er. Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer og andre skader som skyldes utilstrekkelig oppvarming, skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold eller rengjøring og liknende. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader eller skadedyr i seksjonen.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. I den grad sameiets

forsikring kan benyttes til utbedring av skade som seksjonseieren har ansvaret for å utbedre, skal seksjonseieren betale egenandelen. Egenandel grunnet en seksjonseiers skade på annen seksjon eller fellesarealet, skal betales av vedkommende. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger og terrasser

Balkonger/terrasser må holdes frie for snø, og skal ikke benyttes til oppbevaring av ting, avfall eller rot som kan sjenere andre beboere eller fasadens utseende. Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer, bildekk eller lignende på balkongen/terrassen.

Det skal tas hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen, og utøves brannsikkerhet. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt på balkonger/terrasser. Fuglemating og liknende er ikke tillatt. Det er ikke lov å kaste sigarettneiper, avfall eller andre gjenstander fra balkongene/terrassene. Bruk av alle former for fyrverkeri er forbudt.

Hekkene i de private hagene skal ikke klippes av beboerne da de er en del av felles beplantning som vedlikeholdes av sameiet sammen med resten av planter, busker og trær på fellesarealene. De må ikke tas ut eller erstattes med andre typer hekk.

5. Bruk av fellesarealer

Det må ikke luftes gjennom entrédør til leilighet eller bod og ut i oppgangen. Tekstiler, matter og lignende skal ikke ristes, børstes eller bankes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene. Tekstiler må ikke henges til tørk fra vinduer.

Ingen gjenstander – heller ikke barnevogner, ski, kjelker, sykler, sko, avfall, møbler eller planter – må settes utenfor leiligheten, men kun inne i hver leilighet eller hver leilighets egen sportsbod eller bod. Dette innebærer at for eksempel trappeoppgangene, korridorene og parkeringskjelleren ikke kan benyttes som midlertidig eller permanent oppbevaringsplass. Det er tillatt å ha en velkomstmatte og å henge opp et navneskilt eller lignende på egen dør uten boring, hamring eller lignende, gjenstander utover dette er det ikke tillatt å oppbevare i fellesarealene (verken midlertidig eller permanent). Det er ikke tillatt å bore, hamre eller gjøre andre inngrep i fellesarealene, alle inngrep i fellesarealene må godkjennes i henhold til vedtektene, og ha nødvendige offentlige tillatelser, før iverksetting.

Det er ikke tillatt å røyke inne i fellesarealene, dette gjelder også utleielokalet. Ved utendørs røyking skal det tas hensyn til øvrige beboere, slik at dette ikke siger inn til tilknyttede leiligheter, boder eller innvendig fellesareal. Det er ikke tillatt å foreta oppskyting av fyrverkeri eller liknende, eller å kaste sigarettneiper, avfall eller andre gjenstander, på sameiets eiendom, dette gjelder også de utvendige fellesarealene mellom og rundt byggene. Det er heller ikke tillatt å grille på sameiets eiendom.

Det skal utvises oppmerksomhet med hensyn til blant annet gjenstanders vekt, og ses til at heiser og gulv ikke skades. Lukkesystemet i dørene skal ikke overstyres ved f.eks. å presse opp dørene.

Oppslag, meddelelser og lignende må ikke settes opp andre steder i fellesarealene enn eventuelle oppslagstavler.

Bruk av strøm i fellesarealer og strekking av kabler for å kunne benytte seg av strøm er ikke tillatt. Bruk av åpen flamme i innvendige fellesarealer er ikke tillatt på grunn av brannfare.

Ved eventuelt søl eller spredning av avfall i fellesarealene skal ansvarlig seksjonseier rengjøre det aktuelle området umiddelbart. Ved skade på fellesarealet eller annen seksjonseiers sportsbod, bod

eller leilighet skal styret og seksjonseier varsles umiddelbart av ansvarlig seksjonseier. Seksjonseier/beboer er ansvarlig for gjesters bruk av fellesarealer.

Nødutganger skal holdes lukket.

6. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting skal ikke plasseres i trappeoppganger, gangområder, parkeringskjelleren eller avsatter (rømningsveier), men i egne boder, sportsboder eller leiligheter. Slike gjenstander fjernes en uke etter at det er hengt opp skriftlig varsel. Styret påtar seg intet ansvar for fjernede gjenstander.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med slukningsutstyr. Pulverapparat skal vendes regelmessig.

Sameiet har et felles brannvarsleranlegg. Det er ikke tillatt å ta ned, eller for øvrig gjøre noe med, brannvarslerne, idet dette fører til feil i hele anlegget og utløser alarmen. Alle brukere er selv ansvarlige for å sette seg inn i instruksjonene for brannvarsleranlegget. Dersom brannvesenet rykker ut på grunn av at brannvarslerne er utløst, regnes seksjonseieren i den seksjonen der brannvarsleren ble utløst som ansvarlig, og må dekke alle kostnader i denne forbindelse. Gjentatte utløsninger av brannvarsleren vil kunne anses som mislighold.

7. Avfall

Enhver forsøpling av eiendommens uteområder (fortau, gangveier, fellesareal m.m.), inneområder (trappeløp, garasje m.m.) er forbudt. Avfall skal sorteres som følger: restavfall, papp/papir, plast og glass og metall kastes i aktuelle avfallspunkter. Restavfall og plast skal samles i poser før de kastes. Papp/papir skal flatpakkes og brettes. Når avfallspunktene er fulle, er det ikke tillatt å forsøke å presse inn ytterligere søppel. Det er heller ikke tillatt å etterlate søppel ved avfallspunktene, eller noen andre steder på sameiets eiendom.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Følgende artikler er eksempler på ting som ikke kan kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Uvedkommende gjenstander, kaffegrut, fett eller annet som kan forårsake tilstopping skal ikke tømmes i vask, sluk eller WC.

Beboere som ikke overholder avfallsreglene, vil bli gjort økonomisk ansvarlig for merkostnadene dette påfører sameiet.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året, dette gjelder også katter. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme, og avfallsposene må legges i riktig avfallsbeholder). Dyr skal holdes unna blomsterbed, sandkasser og lignende. Det er ikke tillatt å luften eller sette fra seg dyr på fellesarealene, dette gjelder også gjester som medbringer dyr.

9. Sportsbod og bod

Farlig materiale, dvs. giftige-, eksplosive- og brennbare stoffer, mat e.l. som kan tiltrekke seg utøyd/skadedyr o.l., skal ikke oppbevares i bodene eller sportsbodene. Dette inkluderer gass til grill. Maling og lignende kan oppbevares i bod såfremt oppbevaringen er forsvarlig. Papp og papir skal ikke oppbevares i sportsbodene (brannfare, Fukt/råte).

Sportsbodene skal ikke fylles høyere opp enn at det er 20 cm klaring til underkant av sprinklerhodene i brannslukkingssystemet. Nettingvegger skal ikke tildekkes på en slik måte at det hindrer naturlig ventilasjon.

Bodene (næringsseksjonene) skal ikke brukes til beboelse eller næringsvirksomhet. Bruken skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre. Bruk av åpen flamme i bod eller sportsbod er ikke tillatt på grunn av brannfare.

10. Parkering og ferdsel

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren kan bare benyttes til oppstilling av motorisert kjøretøy. Det er ikke tillatt å plassere/lagre noe annet på parkeringsplassene, eller i parkeringsanlegget for øvrig. Dette inkluderer dekk. Arbeider som aksepteres utført på parkeringsplassene er skifte av dekk, bytting av lyspærer og lignende. Andre former for arbeid utført på motorisert kjøretøy aksepteres ikke. Bruk av strøm i kjelleren/parkeringsanlegget og strekking av kabler for å kunne benytte seg av strøm er ikke tillatt.

Påse for øvrig at garasjeporten alltid er lukket. Gjesteplassene er beregnet for gjester, det er ikke tillatt for seksjonseiere, leietakere eller andre som jevnlig oppholder seg på sameiets område å parkere på disse plassene. Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene eller garasjeporten. Parkering utenfor anviste plasser er ikke tillatt. Sykler skal enten plasseres i et av sykkelstativene, eller oppbevares i den enkelte seksjonseiers bod.

Kjøring på sameiets eiendom mellom byggene skal begrenses til et minimum. Interne veier (mellom byggene) er avsperrert med bommer, og kan kun benyttes til kjøring av utrykningskjøretøy og nødvendig varetransport (ved flytting o.l.), samt offentlige/ private servicekjøretøy. Parkering er ikke tillatt, bileier risikerer borttauing for egen regning.

Oppsett av godkjent lader for bil i parkeringsanlegg må bekostes av den enkelte eier, og bestilles og utføres av sameiets til enhver tid aktuelle tilbyder. Hurtiglader for bil er ikke tillatt, og skader på anlegg som følger etter bruk av hurtiglader vil belastes eier av parkeringsplassen.

Sameiet har hvert år en garasjevask etter vintersesongen. Alle beboerne blir varslet og bilene må fjernes slik at en kommer til med vaskemaskiner og rengjøringsutstyr. Ved å unnlate å fjerne bilen hindrer man en effektiv vaskeprosess. Under urørte biler vil også skitten bli liggende hele sesongen og støv bli spredd rundt i garasjeanlegget. Det vil innføres et gebyr til de som ikke flytter sine biler innenfor tidsfristene som gis.

Styret kan utarbeide, vedta og revidere detaljerte parkeringsregler til utfylling av husordensreglene. Brudd på parkeringsreglene anses som mislighold.

11. Søknad om parkeringsplass for seksjonseier med nedsatt funksjonsevne

Det fremgår av sameiets vedtekter punkt 5-6 (4) at bestemmelser om søknad og dokumentasjon for tildeling av tilrettelagt parkeringsplass kan fastsettes i sameiets ordensregler.

Seksjonseier med nedsatt funksjonsevne må skriftlig søke styret om tilgang til tilrettelagt parkeringsplass. Søknaden må inneholde informasjon om søkers behov for tilrettelagt parkering og tilhørende relevant dokumentasjon. Parkeringstillatelse fra kommunen er å anse som relevant dokumentasjon.

Styret skal behandle søknaden innen rimelig tid, og svare søker skriftlig om utfall av søknaden.

Ved innvilgelse av søknad tildeles søker normalt nærmeste tilrettelagte parkeringsplass (HC) til søkers oppgang. Seksjonseier som blir pålagt å bytte parkeringsplass med søker, tildeles automatisk søkers tidligere parkeringsplass.

Dersom det er montert elbil-lader på parkeringsplassen som tildeles, skal søker bekoste etablering av en tilsvarende lader på plassen det byttes til.

Tilgangen til tilrettelagt parkeringsplass opprettholdes så lenge det dokumenteres et fortsatt behov. Seksjonseier må på forespørsel fra styret kunne fremlegge oppdatert dokumentasjon som bekrefter fortsatt behov for tilrettelagt parkering.

12. Ytre innretninger

All fysisk inngripen på bygningen eller tomten skal godkjennes i tråd med vedtektene før noen form for tiltak iverksettes. Dette omfatter også montering av utvendig sol- og vindskjerming.

Skillevegger/gjerder, plattinger, fliser eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, flaggstenger, skilt, egne radio/tv/parabol-antennner, varmepumper, boblebad/badestamp eller (fastmontert) innglassing av terrasse/balkong, egen belysning og lignende innretninger er ikke tillatt.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å søke om nødvendige offentlige tillatelser for egen regning, nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes, se pkt. 8-2 i vedtektene. Seksjonseier er overfor sameiet ansvarlig for at arbeidet er faglig godt og korrekt utført.

13. Arbeider som skal utføres av autorisert personell

Arbeider på bad/toalett, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må utføres av autorisert rørleggerfirma pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Spesiell oppmerksomhet bør rettes mot lekkasjer i vannkraner. Ev. støy fra røropplegg skal snarest mulig besørges utbedret.

Arbeider knyttet til el-installasjoner/arbeider på elektrisk anlegg må utføres av autorisert elektriker.

14. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

15. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller på grunn av annen mangel på aktsomhet, eller forsett. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleier eller andre personer, herunder gjester, som er gitt adgang til leiligheten, parkeringsanlegg og fellesarealene. Mindre skader som påføres sameiets eiendeler og bygningsmasse skal raskest mulig meldes til styret via Vibbo og utbedres for den som har forårsaket skadens regning, etter avtale.

Dersom informasjon og tidsplan for gjennomføring av utbedringer ikke blir gitt innenfor rimelig tid, vil styret engasjere en tredjepart til å utføre reparasjon. Faktura for reparasjoner vil bli sendt fra vår forretningsfører.

16. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2380

Tribunen Moss Esek

Velkommen til årsmøte i Tribunen Moss Esek

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

21. mai 2024 kl. 18:00, Sparebank 1 Østfold/Akershus lokale i Varnaveien.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer til styret
7. Nedkjørsel garasjekjeller
8. Biltrafikk og parkering på Tribunen Moss eierseksjonssameie sin eiendom - oppfølging etter utredning
9. Utsmykking av inngangsparti og trapper
10. Ending i brannkonseptet for Tribunen
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tribunen Moss Esek

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Helge Aamoth (OBOS)

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Helge Aamoth foreslått. Protokollvitne foreslås i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315.000 kr

Styrets innstilling

Det settes av 315.000 kr til styret som fordeles av styret selv.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 315.000 kr

Nedkjørsel garasjekjeller

Forslag fremmet av:

Knut Georg Bergh

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

i vinterperioden har nedkjørselen vært glatt og delvis dårlig brøytet med bl. a. påkjørsel av port.

Styrets innstilling

Forslaget er utredet og det er innhentet et forslag på hvordan dette arbeidet kan utføres, innkl. pristilbud på arbeidet, se vedlegg. For å kunne legge varmekabler i nedkjøringen må det skjæres opp spor i betongen/mulig fjerne mye av betongen pga sprekkdannelser i nedkjøringen, samt støpes når kablene er lagt. Dette arbeidet er beregnet til ca. 258.000 innkl mva. Arbeidet vil måtte strekke seg over flere dager og parkeringskjelleren vil være stengt i dette tidsrommet.

Legging av el-kabler med kobling til sikringsskap er kostnadberegnet til ca. 100.000kr innkl mva., se vedlegg.

Totalkostnad er beregnet til 358.000 kr. innkl mva. Dette anses som et forsiktig overslag.

I tillegg kommer driftskostnader når varmeanlegget står på. El-kablene tar 8.8 kw i timen, dvs ca 216 kw pr døgn. Anlegget må sammsynligvis stå på ca 4- 5 mnd. Det vil da kunne beregnes et forbruk til dette på ca 25.000 - 30.000kw pr vintersesong. Kostnaden vil være avhengig av den til enhver tid gjeldende strømpris. Alle driftskostnadene må veltes over på seksjonseierne ved å øke fellesutgiftene.

Etableringskostnadene kan tas av midler/fond avsatt fra tidligere år til vedlikehold mv. Et slikt forbruk må dekkes inn igjen og bygges opp slik at sameiet ikke får reduserte muligheter til å foreta store vedlikeholdsoppgaver i framtiden. Hvis fellesutgiftene økes med 1 kr pr mnd (fra 33 til 34 pr kvm) vil det i løpet av et år gi ca 150.000 kr.

Spørsmålet vi må stille, er om en vinter med snø/is er nok til å rettferdiggjøre denne investeringen? Hvor ofte vil slike vintere som i år, inntreffe? Meteorologene sier at årets vinter er av de sjeldne både med hensyn til snø og kulde her i vårt område. De to foregående vintrene har det ikke vært noen utfordring.

Alternative parkeringsplasser i etableringsfasen kan ikke styret ta ansvar for. Hvis dette arbeidet skal utføres vil parkeringskjelleren være stengt over flere dager.

Styret vil anbefale for årsmøte at dette tiltaket/arbeidet ikke gjennomføres. Sannsynlig behov for et så omfattende tiltak og medfølgende store kostnader, kan ikke forsvares ut fra et kost/nytte perspektiv.

Forslag til vedtak 1

Jeg foreslår at styret utreder tid og kostnad med å legge nytt dekke med varmekabler for presentasjon på årsmøte.

Alternativ parkering mens arbeidet utføres må også utredes.

Forslag til vedtak 2

Årsmøte vedtar at tiltaket med varmekabler i nedkjøringen til parkeringskjelleren ikke gjennomføres.

Vedlegg

2. Kostnader påstøp_nedkjøringsrampe_Beskrivelse_2024.03.11_10.23.29.760.pdf
3. Kommentarer påstøp_nedkjøringsrampe_2024.03.11_10.24.05.708.pdf
4. Tilbud varmekabler.pdf

Sak 8

Biltrafikk og parkering på Tribunen Moss eierseksjonssameie sin eiendom - oppfølging etter utredning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Siden innflytting i sameiets første byggetrinn høsten 2021 har styret jevnlig mottatt klager fra beboere om kjøring og parkering på sameiets fellesarealer. Klagene dreier seg i all hovedsak om «*unødvendig kjøring*» mellom byggene på eiendommen, samt parkering av kjøretøy utenfor oppmerkede parkeringsplasser. Styret har derfor gjennomført en utredning som fremlegges for sameiets årsmøte.

Styret har som del av utredningen gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne i sameiet, hvor det blant annet fremkommer at nær 2/3 av beboerne mener at biltrafikk med formålet "privat av-/påstingning av passasjerer" ikke er *nødvendig* eller *akseptabelt*.

Styret har vurdert tiltak innen fire hovedområder, og gir sin anbefaling i utredningsrapporten.

For ytterligere detaljer vises det til vedlegget "*20240402_biltrafikk og parkering på Tribunen Moss eierseksjonssameie.pdf*".

Styrets innstilling

Styret innstiller på at utredningen om biltrafikk og parkering på sameiets eiendom tas til følge.

Styret innstiller på at de anbefalte tiltakene (utredning kap. 4) for å motvirke unødvendig kjøring og parkering på sameiets eiendom besluttet:

- det settes opp to manuelle veibommer med selvlukningsmekanisme, én ved innkjøringen til «tunet» fra gjesteparkeringen, og én ved innkjøringen fra Rabekkgata mellom 1C og 3A/B.
- det gjennomføres en informasjonskampanje med fokus på å tydeliggjøre dagens regler for biltrafikk og parkering for beboere og besøkende. Styret avgjør omfanget på tiltaket.
- gjeldende husordensregler med tilhørende bestemmelser om biltrafikk og parkering oppdateres med ordlyd som i større grad reflekterer det som anses som akseptabel kjøring/parkering i sameiet. Styret vurderer oppdatering av ordlyd etter at årsmøtet har besluttet i saken om «biltrafikk og parkering», og kommer i så fall tilbake til årsmøtet med særskilt behandling av dette tiltaket.

Forslag til vedtak

Årsmøtes beslutter at det settes opp to manuelle veibommer med selvlukningsmekanisme, én ved innkjøringen til «tunet» fra gjesteparkeringen, og én ved innkjøringen fra Rabekkgata mellom 1C og 3A/B., at det gjennomføres en informasjonskampanje med fokus på å tydeliggjøre dagens regler for biltrafikk og parkering for beboere og besøkende. Styret avgjør omfanget på tiltaket, og at gjeldende husordensregler med tilhørende bestemmelser om biltrafikk og parkering oppdateres med ordlyd som i større grad reflekterer det som anses som akseptabel kjøring/parkering i sameiet. Styret vurderer oppdatering av ordlyd etter at årsmøtet har besluttet i saken om «biltrafikk og parkering», og kommer i så fall tilbake til årsmøtet med særskilt behandling av dette tiltaket.

Vedlegg

5. 20240402_biltrafikk og parkering på Tribunen Moss eierseksjonssameie.pdf

Sak 9

Utsmykking av inngangsparti og trapper

Forslag fremmet av:

Kari Sofie Lystad Eggen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Synes fellesareal (inngangsparti og trapper) er ganske kjedelig og upersonlig

Styrets innstilling

Det er ikke like god plass i alle oppgangene til blomsterpotter. Skal dette etableres må det være kunstige-blomster, ingen kan pålegges ansvar for å vanne.

Bilder på veggene kan være vanskelig da hva som er fint, er svært avhengig av hvem som vurderer det.

Hvis årsmøte vil vedta denne saken bør et vedtak være at styret etter fullmakt fra årsmøte etablerer en arbeidsgruppe som kan komme med konkrete forslag som godkjennes av styret. Årsmøte bør sette av et beløp til dette formålet. Kostnaden må dekkes inn i budsjett for 2025. Hvis dette vedtas, må Husordensreglene pkt 5 endres.

Forslag til vedtak 1

Utsmykke fellesarealer med feks stor plante ved postkasser og bilder i trappeoppgang. Selvfølgelig ikke noe som hindrer fluktveier o.l.

Forslag til vedtak 2

Styret får fullmakt fra årsmøte til å etablerer en arbeidsgruppe som skal fremme forslag til enkel utsmykning av oppgangene. Det settes av 5000 kr pr oppgang til dette formålet i budsjett for 2025.

Ending i brannkonseptet for Tribunen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært mange "falske" utrykninger for brannvesenet pga matos. Mange av utrykningene kunne vært unngått hvis beboere hadde rukket å slå av brannalarmen før den gikk videre til brannvesenet. Styret har i samtaler med representanter for brannvesenet vurdert ulike tiltak.

Dette omfatter:

- øke tiden før røykdetektorene slår ut i seksjonene fra 10 til 20 sekunder
- øke tiden det tar før alarmen går videre til brannvesenet fra 2 til 4 minutter
- betjeningspanel i flere etasjer, dette da det er langt ned til 1. etasje fra og vanskelig å rekke innen to minutter
- tilbakevendende informasjon til beboere om bruk av steketopp/komfyren, avtrekksvifter og prosedyrer vedr hvordan slå av brannalarmen
- anbefale at flere seksjonseiere installere små betjeningspanel i egen leilighet

Styret har fått en vurdering av disse tiltakene fra det firma som utarbeidet brannkonseptet for Sameiet. Det frarådes å øke responstiden det tar før alarmen går videre til brannvesenet. De øvrige tiltakene kan gjennomføres innenfor nåværende risikovurdering uten at det går utover brannsikkerheten

Styret har innhentet prisoverslag på flere paneler og justering av tiden på branndetektorene.

- Montere opp betjeningspanel for å kunne slå av falsk alarm i 3. etg i alle 9 oppgangene og i tillegg i 6. etg i 1D, 3 D og 3E har et prisoverslag på ca 275000 kr innkl mva.
- Øke responstiden for røykdetektorene fra 10 til 20 sekunder har et prisoverslag på ca 7000 kr innkl mva. Dette tiltaket vil gi alle en lenger mulighet til å lufte ut/vifte vekk røyk fra detektoren
- Økt informasjon og opplæring vil ikke medføre spesielle utgifter

Økte utgifter må vurderes opp mot kost/nytte. Alle nye utgifter må dekkes av seksjonseierne via fellesutgifter. Investering i flere paneler kan tas av tidligere årsoverskudd. Men dette må dekkes inn igjen og bygges opp slik at sameiet ikke får reduserte muligheter til å foreta store vedlikeholdsoppgaver i framtiden. Hvis fellesutgiftene økes med 1 kr pr mnd (fra 33 til 34 pr kvm) vil det i løpet av et år gi ca 150000 kr.

Alle seksjonseiere kan få installert avstillingspanel i egen leilighet for en beskjeden sum. Dette vil gjøre at man ikke må løpe ned i 1. etg for å slå av falsk alarm og kan særlig være aktuelt for seksjoner i de øverste etasjene. De som tok dette som tilvalg, betalte ca 5000 kr for slikt panel

Utgiften - ca 7000 kr - til å øke responstiden på røykdetektorene kan tas innenfor ordinært budsjett.

Styrets innstilling

Det innstilleres ikke flere betjeningspaneler i oppgangene i Sameiet.

Responstiden for alle røykdetektorene i Sameiet økes fra 10 til 20 sekunder.

Det anbefales at flere seksjonseiere installerer små paneler i egen seksjon.

Forslag til vedtak

Det innstilleres ikke flere betjeningspanel i oppgangene. Responstiden for alle røykdetektorene i sameiet økes fra 10 til 20 sekunder. Det anbefalles at flere seksjonseiere installerer små panel i egen seksjon.

Vedlegg

6. Prisoverslag Tribunen- Betjeningspaneler.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret mener årsmøtet bør tilstrebe mest mulig kjønnsbalanse i styret. Styret innstiller derfor på at de to kvinnelige kandidatene til styrevervet velges.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rolf Johan Klokkeud

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christos Voukelatos
- Gro-Lilly Vinje
- Karin Andersen

Valg av 5 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rolf Johan Klokkeud	Rabekkgata 1 D
Nestleder	Dag Jørstad	Rabekkgata 1 A
Styremedlem	Karin Andresen	Rabekkgata 3 E
Styremedlem	Magnus Norsted	Rabekkgata 1 D

Lise Jacobsen ble valgt som styremedlem for to år i 2022. Hun har flyttet og har ikke medvirket i styret etter 01.12.2023

Valgkomiteen

Ali Alaei	Rabekkgata 3 B
Nicoline Hagbartsen	Rabekkgata 1 D
Rita Karin Bjørung Haugeplass	Rabekkgata 1 A
Anne-Lene Nordblom	Rabekkgata 3 D
Synnøve Jorun Berg Voukelatos	Rabekkgata 3 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kontaktes via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styret bruker Vibbo aktivt til å informere seksjonseierne om ulike saker. Flertallet, om ikke alle, er inne på Vibbo og leser nyheter. Styret mottar også mange spørsmål på Vibbo, og alle disse blir besvart.

Seksjonseierne og leietakere bruker oppslagsfunksjon for å bla å informere hverandre om ulike forhold.

Generelle opplysninger om Tribunen Moss Esek

Sameiet består av 174 boligseksjoner. I tillegg er det 21 «nærings»/bod seksjoner.

De aller fleste av boligseksjonene er solgt ved årsskifte 23/24. På Vibbo er det pr 10.02.24. registrert 206 eiere.

Det er forholdsvis mange seksjoner som er utleid, pr 10.02.24. gjelder det i alt 52 seksjoner med til sammen 67 leietakere.

I løpet av 2023 er et fåtall av boligseksjonene videre solgt og byttet eiere. Det har også vært noe utskifting av leietakere.

Tribunen Moss Esek er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928278840, og ligger i MOSS kommune

Gårds- og bruksnummer:

2 1729

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Tribunen Moss Esek har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har ivarettatt den daglige driften av sameiet og løpende fulgt opp HMS og internkontroll gjennom året.

Styremøter og behandling av saker

Styret har avholdt 13 styremøter i 2023 og behandlet til sammen 74 saker. De viktigste/mest omfattende sakene har vært:

- HMS er sak på hvert styremøte. Styret har en gjennomgang av alle fellesområdene 2 ganger i året og følger opp alle service rapportene mv.
- Det har vært mange brannalarmer pga matlaging. Brannvesenet har kommet på mange unødvendige utrykninger. Brann og brannvarslingssystemet har blitt vurdert. Dette arbeidet er ikke avsluttet og det vil bli sak på årsmøte i 2024 om dette.
- Det var flere oppstarts utfordringer med heisene, særlig i trinn 2. Dette medførte uheldige drifts stopper ved innflytting og forsinkelser på service pga at heisleverandøren ble kjøpt opp av KONE.
- I siste halvår av 2023 var det også flere utfordringer med ventilasjons systemet i kjeller lokalene i trinn 2 og 3. Styret har i samarbeid med utbygger arbeidet mye opp mot leverandør for å utbedre dette. Utbygger har hatt ansvar for dette da det anses som en reklamasjonssak. Arbeidet har fortsatt inn i 2024.
- Pga av manglende ventilasjon/luft sirkulering i parkeringskjelleren ble det høy fuktighet i parkeringsområdet for trinn 2 og 3. I januar -24 har utbygger etablert tiltak for å bedre på dette.
- Styret vedtok i mai retningslinjer for styrearbeid etter en mal fra OBOS.
- Overtagelse av fellesarealene i forbindelse med ferdigstillelse av trinn 2 og 3 var et omfattende arbeid og det ble avholdt flere møter med utbygger.
- Ettårsbefaringen for fellesarealene i trinn1 ble avholdt i mars 2023.
- Utearealene for Sameiet ble overtatt samtidig med fellesarealene for trinn 2 og 3.
- Service- og vedlikeholdsavtaler, for bl.a. kontroll av elanlegg og ladestruktur i fellesarealer, sprinkler- og pumpeanlegg, lås og beslag i fellesareal, sikkerhetskontroll av heiser og kontroll av garasjeport er utvidet/videreført.
- Tjenesteavtaler for dørmatter, renhold, uteområdet og for vaktmester er utvidet og videreført.
- Det er inngått avtale om tilsyn/kontroll av lekeapparatene
- Gjennomført utvendig vask av alle vinduer som ikke kan nås fra veranda/uteplass
- Vask av parkeringskjeller ble gjennomført i samarbeid med utbygger.
- Våren 2023 ble første avregning for bruk av varmtvann/vann til oppvarming for 2022 gjennomført. Det viste seg at det var ca 25% av forbruket som ikke ble målt til noen av seksjonene. Forbruket anses av leverandør og rådgivere tilknyttet OBOS å være innenfor det som kan anses som akseptabelt. Dette forbruket må da Sameiet dekke.

- Pga av mye trafikk og parkering på tunet, ble startet opp arbeid vedr trafikforholdene på tunet. Spørreundersøkelse ble sendt ut i januar 2024 og dette er sak på årsmøte i 2024
- Filterskifte på ventilasjonsanlegg er gjennomført to ganger i de aller fleste seksjonene i trinn 1. En gang ved Hamstad og en gang av seksjonseierne selv.
- Kommune har sendt ferdigattest for Sameiet.
- Sameiet arbeidet med å få på plass serviceavtaler for ventilasjonsanlegg og brannspjel i fellesanleggene høsten 2023. Dette kom ikke styre i mål med, arbeidet fortsetter og avtaler vil bli avtalt tidlig i 2024.
- Styret anser at det er den enkelte seksjonseiers ansvar å inngå avtale for eget ventilasjonsanlegg.
- Innglassing av verandaer som utbygger etablerte, er godkjent av kommunen.
- Det ble høsten -23 startet opp arbeid med sak/godkjenning av innglassing for ca 20 seksjonseiere. Alle utgiftene til dette dekkes av de som skal ha innglassing. Dette arbeide vil bli utført i 2024
- Styret har etter fullmakt fra årsmøte 2022 utarbeidet vilkår for innglassing av veranda/balkong og hev/senk vindskjerming.
- Garasjeporten har høy slitasje og er på kjørt 3 ganger i 2023. Det er satt opp lyssignal ute og inne og speil inne. Det er videre etablert lys i garasjenedkjøringen.

Beboermøter

Det er avholdt tre beboermøter med tilfredsstillende oppslutning. For trinn 1 ble møte avholdt i forlengelsen av årsmøte.

For trinn 2 og 3 ble det avholdt beboermøter rett etter innflytting. Styret har informert om diverse saker og svart på spørsmål.

Videre er det avholdt møter for seksjonseiere som er interessert i å få innglassing. Egen arbeidsgruppe ble nedsatt for å koordinere dette arbeidet. Valg av leverandør av innglassing ble foretatt tidlig januar 2024. Dert er ca 20 seksjonseiere som ønsker innglassing. Søknaden vil bli behandlet av Moss kommune i løpet 2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til regnskapet

Budsjett 2023 er for seksjonene som var ferdigstilt 31.12.2022. I og med at det har vært innflyttinger i løpet av året, blir bokførte tall jevnt over høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i det vesentlige av oppstartskapital/kapitaltilskudd fra seksjonene som ble overtatt i 2023. Seksjonene som er overtatt tidligere har betalt tilsvarende beløp.

Resultat Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 103 267,-. Beløpet anses tilfredsstillende ut fra sameiets alder.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 030 000,- til ordinær drift og inngåtte vedlikeholdsavtaler.

Kommunale avgifter i Moss kommune

Moss kommune har økt de kommunale avgiftene fra 2023 til 2024. Vann og avløpsavgift økte med ca. 37% mens renovasjonsavgiften økte med ca. 21%. Vann og avløpsavgift faktureres sameiet etter felles vannmåler. Kostnaden vil derfor variere med forbruket.

Moss kommune har eiendomsskatt. Denne faktureres direkte til eierne fra kommunen og er således ikke en del av felleskostnadene.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Sameiet har avtale med Techem som foretar individuell avregning.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tribunen Moss Esek.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Kategorien TV/Bredbånd er satt opp fra 01.02.2023 etter prisøkning fra leverandøren.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tribunen Moss Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

15 av 55

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

Årsrapport 2023.pdf

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

16 av 55

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

Årsrapport 2023.pdf

TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 928 278 840, KUNDENR. 2380

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 043 387	2 256 698	3 119 000	6 503 000
Ladeinntekter EL-bil		17 554	0	0	0
Andre inntekter	3	535 800	27 400	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 596 741	2 284 098	3 119 000	6 503 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-45 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-315 000
Revisjonshonorar	6	-11 438	-11 250	-13 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-144 120	-88 813	-93 000	-250 000
Konsulenthonorar	7	-11 350	-27 531	-30 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-897 034	-533 998	-540 000	-1 030 000
Forsikringer		-256 691	-148 008	-160 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-739 315	-195 188	-435 000	-1 843 000
Energi/fyring	10	-361 746	-102 145	-1 025 056	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-513 708	-272 876	-290 000	-857 600
Andre driftskostnader	11	-352 290	-191 791	-221 000	-478 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 424 611	-1 708 520	-2 944 056	-5 633 600
DRIFTSRESULTAT		1 172 130	575 578	174 944	869 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	30 812	4 336	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		30 812	4 336	0	0
ÅRSRESULTAT		1 202 942	579 914	174 944	869 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 202 942	579 914		

TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 928 278 840, KUNDENR. 2380

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		93 066	0
Kundefordringer		0	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		566 749	213 109
Energiavregning		0	34 785
Driftskonto OBOS-banken		368 175	52 235
Sparekonto OBOS-banken		2 029 196	903 680
SUM OMLØPSMIDLER		3 057 186	1 213 808
SUM EIENDELER		3 057 186	1 213 808
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 103 267	900 325
SUM EGENKAPITAL		2 103 267	900 325
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		180 292	57 562
Leverandørgjeld		737 793	255 921
Energiavregning	13	35 834	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		953 919	313 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 057 186	1 213 808
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 09.04.2024

Styret i Tribunen Moss Eierseksjonssameie

Rolf Johan Klokkerud /s/ Karin Andresen /s/ Magnus Norsted /s/ Dag Jørstad /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 172 616
Kabel-TV/internett	517 706
Parkering	195 750
Revisjon og forretningsførsel	157 315
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 043 387

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	4 200
Oppstartskapital	470 000
Ryggeveien 33 AS, oppvarming trinn 2 og 3	60 000
Utleie	1 600
SUM ANDRE INNTEKTER	535 800

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 794, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 438.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 350
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-11 350
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-176 360
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-32 338
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-193 864
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 145
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-105 445
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-251 883
--------------------------------------	----------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-897 034
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-410 088
-----------------------	----------

Kommunale avgifter	-329 228
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-739 315
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-163 296
------------------	----------

Fjernvarme	-198 450
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-361 746
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-42 000
Renhold ved firmaer	-289 882
Snørydding	-5 963
Andre fremmede tjenester	-1 947
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 794
Andre kontorkostnader	-3 462
Bank- og kortgebyr	-3 663
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-352 290

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 834
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 516
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 462
SUM FINANSINNTEKTER	30 812

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 244 005
SUM INNTEKTER	-1 244 005

KOSTNADER

Administrasjon	117 450
Fjernvarme	1 090 721
SUM KOSTNADER	1 208 171

SUM ENERGIAVREGNING	-35 834
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8028711. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Beskrivelse

Informasjon

Prosjekt:	Nr.000529 - TRIBUNEN RABEKKGATA
Kalkulasjon:	påstøp nedkjøringsrampe
Kommune:	moss

Beskrivelse

Prosjekt: 000529 TRIBUNEN RABEKKGATA
Kalkulasjon: påstøp nedkjøringsrampe
Detaljnivå: Element Post



11. Rigging osv.

1. Etasje

ELEMENT	MENGDE	ENH. PRIS	SUM PRIS	
Rigg og drift	1,00 RS	32 522,00	32 522,00	
Forslag til utførelse: Det tas forbehold vedr. grunn, vær og temp. ved utførelse. Det forutsettes at vann/byggestrøm er tilgjengelig på byggeplassen. Byggherren/total entreprenøren står for prosjektering, form og armerings tegninger, statiske beregninger. armering avregnes iht. bøyelister. Det tas forbehold ang. prisoppgang og tilgjengelighet av materialer. Evt. poster som ikke er medtatt i tilbudet eller endret mengder, kompletteres/avregnes iht. prosjektert grunnlag og avtaler som gjøres. Byggherre/totalentreprenøren står for landmåler, skifte/spisebrakke, inngjerding, avfallscontainere. Betong avregnes etter medgåtte mengder. Tilbudet er utarbeidet iht. NS 8415 avtale Utførelse iht. NSEN 13670 + NA tol. kl. 1				
Timepriser ved endringsarbeider, eks. mva.: Fagarbeider: kr. 700, prosjektleder: kr.950, kranbil: kr.1850				
POST	DIMENSJON	MENGDE	ENH. PRIS	SUM PRIS
11.01.01.01.001 DRIFT AV BYGGEPLASS KS. HMS. FRAKT, ETC.		1,00 RS	21 412,00	21 412,00
11.01.00.01.002 BETONGPUMPE		1,00 stk	11 110,00	11 110,00
Sum 11. Rigging osv.				32 522,00
Sum akkumulert				32 522,00

Beskrivelse

Prosjekt: 000529 TRIBUNEN RABEKKGATA
Kalkulasjon: påstøp nedkjøringsrampe
Detaljnivå: Element Post



21. Grunn og fundamenter

1. Etasje

ELEMENT	MENGDE	ENH.	PRIS	SUM PRIS
Betongsaging/pigging	38,80 m²		1 822,16	70 699,96
POST	DIMENSJON	MENGDE	ENH.	PRIS
21.01.26.02.001 SAGD BETONG DEKKE T=250MM		12,00	stk	4 646,00
Kommentar: Tykkere betong avregnes. Det forutsettes 3.63A280V eller 3x32A380V i nærheten av arbeidstedet, og tilgang til vannuttak i nærheten av arbeidstedet.				
21.01.03.02.004 OPPLASTING, BORTKJØRING M. KRANBIL		8,00	t	1 868,50
Sum 21. Grunn og fundamenter				70 699,96
Sum akkumulert				103 221,96

Beskrivelse

Prosjekt: 000529 TRIBUNEN RABEKKGATA
Kalkulasjon: påstøp nedkjøringsrampe
Detaljnivå: Element Post



25. Dekker

1. Etasje

ELEMENT		MENGDE	ENH. PRIS	SUM PRIS
Påstøp rampe		95,00 m²	1 087,32	103 295,18
POST	DIMENSJON	MENGDE	ENH. PRIS	SUM PRIS
25.01.12.01.004 DIFFUSJONSTETT PLAST (GULV)	0,20 mm	190,00 m²	28,18	5 354,20
25.01.05.01.009 K-335 ARMERINGSNETT / Ø=12MM		840,00 kg	36,14	30 357,60
25.01.05.01.004 DILETASJON PR. 9,5 LM K-FORM ELLER TILSV.		5,00 lm	969,60	4 848,04
25.01.05.01.010 PLASSTØPT NORMALBETONG B35, MF45	T=120MM	11,40 m³	3 123,63	35 609,38
Kommentar:				
TILLAGT LUFT PGA. FROSTSIKKERHET AV HORIZONTAL FLATE				
25.01.05.01.011 ETHAFOAM 10MM MOT VEGG	100MM	48,00 m²	170,32	8 175,36
25.01.05.01.005 OVERFLATEBEARBEIDING AVTREKK BRETTSKURT OVERFLATE		95,00 m²	144,43	13 720,85
25.01.05.01.006 OVERFLATEBEARBEIDING: HERDEKL. 4		95,00 m²	55,05	5 229,75
Kommentar:				
Herdemembran og dekkeplast inntil 70% av trykkfasthet er oppnådd				
Sum 25. Dekker				103 295,18
Sum akkumulert				206 517,14
Sum tidsforbruk:				70,42
Sum (eks. mva.):				206 517,14
Mva.:				51 629,29
Sum (inkl. mva.):				258 146,43

Kommentarer

Informasjon

Prosjekt:	Nr.000529 - TRIBUNEN RABEKKGATA
Kalkulasjon:	påstøp nedkjøringsrampe
Kommune:	moss

Kommentarer

Prosjekt: 000529 TRIBUNEN RABEKKGATA
Kalkulasjon: påstøp nedkjøringsrampe



Postnr	Beskrivelse	Kommentar
21.01.26.02.001	CH1.2113 HULLTAKING Antall Materiale: Betong Metode: Saging <i>Lokalisering:-</i> <i>Tilgjengelighet:-</i> <i>Type konstruksjon/bygningsdel:-</i> <i>Hulldimensjon:-</i> <i>Toleransekrav:-</i> <i>Tykkelse:-</i> <i>Formål:-</i> <i>Oppsamlingssted for avfall:-</i> <i>Andre krav: Nei</i>	Tykkere betong avregnes. Det forutsettes 3.63A280V eller 3x32A380V i nærheten av arbeidstedet, og tilgang til vannuttak i nærheten av arbeidstedet.
25.01.05.01.006	LG8.5222A OVERFLATEBEARBEIDING Areal Konstruksjonsdel: Gulv på grunnen Overflatebearbeiding: Brettskuring Utførelse og kontroll: Utførelsesklasse 2 <i>Lokalisering:</i> Tilbygg <i>Andre krav:</i> <i>a) Omfang og prisgrunnlag</i> Herdetiltak: I.hht. NSEN 13670 + NA	Herdemembran og dekkeplast inntil 70% av trykkfasthet er oppnådd
25.01.05.01.010	LG1.1944221 PLASSTØPT NORMALBETONG Volum Konstruksjonsdel: PÅSTØP NORMALBETONG B35, MF45 Fasthetsklasse: B35 Bestandighetsklasse: MF45 Kloridklasse: Cl 0,40 Utførelse og kontroll: Utførelsesklasse 2 Herdetiltak: Herding med herdemembran <i>Lokalisering:</i> - <i>Andre krav: Nei</i>	TILLAGT LUFT PGA. FROSTSIKKERHET AV HORIZONTAL FLATE

Din **Elektriker**

REGISTRERT EL-INSTALLATØR

Rabekkgst/klokkerud

Deres ref.:
Rabekkgst

Vår ref.:
TEV 206

Dato.
12.03.2024

TILBUD VEDR: Varmekabler i kjørerampe.

Vi viser til Deres forespørsel på ovennevnte anlegg og vi kan tilby dette utført for:

	Kr.	80.000,-
25 % mva	“	20.000,-
		<u>100.000,-</u>

Tilbudet er basert på beskrivelsen (se vedlegg)

Tilbudet er gyldig i 60 dg, etter dette må det aksepteres på nytt.

Eventuelle kostnader til E-verket er ikke medtatt.

Vi håper med dette å ha gitt Dem et dekkende tilbud og står med glede til disposisjon for ytterligere opplysninger.

Med hilsen
Din-Elektriker AS

Sven Langseth
Daglig Leder

Hei her kommer pris på nytt el opplegg i bad.

Besøksadress.
Årvoll skogen 46
1529 MOSS

Telefon: 98 00 23 93
Fax: 69 25 82 00
Mail adr.: sven@dinel.no

Bankgiro: 5082.05.88190
Org. Nr.: 890 424 732

Følgende er medtatt :

Montering av 4 stk varmekabler i 2 stk hjulspor 18,5m x 0,8m , 300W pr m2.

Totalt 8800 W.

Montering av varmestyring fra Devi med 2 stk bakkefølere for optimal energistyring.

Montering av sikring, kabel og styreboks.

Transport.

Dokumentasjon.

Pris for dette kr 80000 Eks mva.

Med vennlig hilsen

Din Elektriker
REGISTRERT EL-INSTALLATØR

Tor Eivind Vinje
Årvollskogen 46
1529 Moss
98002394
tor@dinel.no

Besøksadress.
Årvoll skogen 46
1529 MOSS

Telefon: 98 00 23 93
Fax: 69 25 82 00
Mail adr.: sven@dinel.no

Bankgiro: 5082.05.88190
Org. Nr.: 890 424 732

Besøksadress.
Årvoll skogen 46
1529 MOSS

Telefon: 98 00 23 93
Fax: 69 25 82 00
Mail adr.: sven@dinel.no

Bankgiro: 5082.05.88190
Org. Nr.: 890 424 732

Biltrafikk og parkering på Tribunen Moss eierseksjonssameie sin eiendom



Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNN 3

1.1 SAMEIETS EIENDOM 3

1.2 REGULERING AV KJØRING OG PARKERING PÅ SAMEIETS EIENDOM 4

2. PROBLEMBESKRIVELSE..... 5

2.1. OM PARKERING 5

2.1.1. OM MULIGHETEN FOR BORTTAUING AV ULOVLIG PARKERT KJØRETØY 6

2.3 HVILKE TILTAK HAR STYRET IVERKSATT 7

2.4 GJENNOMFØRT SPØRREUNDERSØKELSE I SAMEIET 8

2.4.1 Spørsmål i undersøkelsen 8

2.4.2 Antall respondenter 9

2.4.3 Resultater fra undersøkelsen 9

3. RELEVANTE TILTAK..... 16

3.1 TRAFIKKREGULERENDE TILTAK - ETABLERING AV BOMMER..... 16

3.2 FARTSDEMPENDE TILTAK – ETABLERING AV FARTSHUMPER 18

3.3 INFORMASJONSTILTAK – FLERE MULIGE TILTAK 18

3.4 SANKSJONERINGSTILTAK – INNGÅ AVTALE MED PARKERINGSSLESKAP 19

4. ANBEFALING 19

1. Bakgrunn

Siden innflytting i sameiets første byggetrinn høsten 2021 og frem til ferdigstilling høsten 2023 har styret jevnlig mottatt klager fra beboere om kjøring og parkering på sameiets fellesarealer. Klagen dreier seg i all hovedsak om «unødvendig kjøring» mellom byggene på eiendommen, samt parkering av kjøretøy utenfor oppmerkede parkeringsplasser.

Styret har derfor besluttet å gjennomføre en utredning av biltrafikk og parkering av kjøretøy på sameiets eiendom. Utredningen skal fremlegges for sameiets årsmøte i mai 2024.

1.1 Sameiets eiendom

Tribunen Moss eierseksjonssameie ble stiftet 9. november 2021, og registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 928278840, 3. desember 2021.

Ved stiftelsestidspunktet bestod sameiet av totalt 69 eierseksjoner (byggetrinn 1). Sameiet har i perioden frem til oktober 2023 blitt videre utbygd gjennom ytterligere to byggetrinn, og består nå av totalt 174 eierseksjoner fordelt på 7 bygninger.

Eiendommen er registrert med adresse Rabekkgata 1 og 3 (tidligere Ryggeveien 33), 1523 Moss, med gårds- og bruksnummer Gbnr 2/1729.

Følgende kommunale planer gjelder for eiendommen:

- Kommuneplanens arealdel 2021-2032 (ikraftttredelse 24.03.2021)
- Kommunedelplan Høyden-Varnaveien-Melløs (ikraftttredelse 20.04.2009)
- Detaljregulering Ryggeveien 33 (ikraftttredelse 09.11.2015)



Bilde 1. utsnitt fra arealplankart Ryggeveien 33

1.2 Regulering av kjøring og parkering på sameiets eiendom

Reguleringsbestemmelsene (godkjent av Moss bystyre 09.11.2015) skal legge til rette for «*transformasjon og utbygging av området*», og legger føringer for bl.a. utomhusplan, parkering, garasjeanlegg, avkjørsel, leke- og uteoppholdsareal og interne gangveier / kjøreatkomst for utryknings- og servicekjøretøy.

«Interne gangveier skal være kjørbare, men kun benyttes til kjøring av utrykningskjøretøy og nødvendig varetransport (ved flytting o.l.) samt offentlige/private servicekjøretøy som har oppdrag i området»¹.

Alle sameier skal ha vedtekter, jf. Eierseksjonsloven §27. Gjeldende vedtekter for sameiet ble besluttet av årsmøtet 2. juni 2022. Sameiets vedtekter pkt. 5-1 regulerer generell *kjøring* og *parkering* på sameiets eiendom:

- (1) Trafikk og parkering skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller unødvendig forstyrrelser. Kjøring på sameiets eiendom mellom byggene skal begrenses til et minimum.
- (2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.
- (3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av punkt 5-3.
- (4) Parkeringsplassene skal brukes til parkering av kjøretøy.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, jf. Eierseksjonsloven §28. Gjeldende husordensregler for sameiet ble vedtatt av årsmøtet 2. juni 2022. Sameiets husordensregler pkt. 10 regulerer parkering. Følgende fra husordensreglene omhandler kjøring og *parkering*:

(..) Gjesteplassene er beregnet for gjester, det er ikke tillatt for seksjonseiere, leietakere eller andre som jevnlig oppholder seg på sameiets område å parkere på disse plassene. Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene eller garasjeporten. Parkering utenfor anviste plasser er ikke tillatt (..).

(..) Kjøring på sameiets «tun», inkludert kjøring i forbindelse med på- og avstigning, samt på- og avlesing, skal begrenses til et minimum. Parkering er ikke tillatt, bileier risikerer borttauing for egen regning.

(..) Styret kan utarbeide, vedta og revidere detaljerte parkeringsregler til utfylling av husordensreglene. Brudd på parkeringsreglene anses som mislighold.

¹ [Reguleringsbestemmelser for Ryggeveien 33 pkt. 4.1.6](#)



Bilde 2. utsnitt over sameiets eiendom, bygninger og indre veier/gangveier

2. Problembeskrivelse

Slik styret oppfatter saken er det primært to tema som beboere har klaget på:

1. unødvendig kjøring på sameiets eiendom
2. parkering på eiendommen utenfor oppmerkede parkeringsplasser

Styret har primært mottatt henvendelser og klager fra beboerne om disse temaene via VIBBO, men også ved enkelte muntlige henvendelser. Henvendelsene har i hovedsak handlet om:

- kjøretøy som står ulovlig parkert på sameiets eiendom, herunder:
 - på plasser skiltet med «oppstillingsplass for brannbil»
 - til hindrer fremkommelighet for utrykningskjøretøy
 - foran inngangspartiene og til hinder for beboernes adkomst
 - på plasser reservert for gjester til sameiets beboere
- «unødvendig» kjøring på «tunet», herunder gjentatt kjøring
- «høy fart» på enkelte kjøretøy

2.1. Om parkering

Parkering er definert i trafikkreglene som «**enhver hensetting av kjøretøy, selv om føreren ikke forlater det. Unntatt er kortest mulig stans for av- eller påstigning eller av- eller pålessing**»². Dette betyr at hvis du stopper bilen og forblir i den uten å forlate den, og det ikke er for et øyeblikkelig behov som nevnt, regnes det som parkering. Dette gjelder også om du sitter i kjøretøyet med motoren i gang.

² [Forskrift om kjørende og gående trafikk \(trafikkregler\) §1.](#)

denne muligheten må fremstå som påregnelig for den parkerende. Dersom problemene faktisk oppstår, kreves det ikke at disse skal være påregnelige⁵.

2.3 Hvilke tiltak har styret iverksatt

Styret har siden oppstart av sameiet i 2021 gjennomført ulike tiltak for å redusere omfanget av unødige ferdsler på sameiets eiendom, herunder:

- **Regulering i sameiets husordensregler -**

I tillegg til regulering av parkering og kjøring på fellesarealene i vedtektenes kapittel 5, så har styret ytterligere regulert temaet *parkering* gjennom husordensreglene pkt. 10. Punktet åpner opp for at «*styret kan utarbeide, vedta og revidere detaljerte parkeringsregler til utfylling for husordensreglene*». Styret har ikke utarbeidet detaljerte parkeringsregler utover det som er regulert gjennom vedtekter og husordensregler, men det kan være et aktuelt tiltak.

- **Skilting og merking -**

Styret har fått satt opp skilting om «parkering forbudt», samt skilting av oppstillingsplasser for brannbil. Det er også satt opp skilt om regulering av gjesteparkeringen. Området håndheves etter privatrettslige regler, og overtredelse kan medføre borttauing for førers regning og risiko.



Bilde 3. Skilt oppsatt på sameiets tomt

Mosseregionen interkommunale brann og rednings (MIB) har utarbeidet egen veileder for *tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats i kommunene Moss, Vestby, Våler og Råde*. Formålet med veilederen er at MIB skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr. I veilederen står bl.a. følgende om oppstillingsplass for brannbil:

«Det må gjøres tiltak for å unngå at parkering av biler og lignende hindrer brannvesenets bruk av kjøreveier og oppstillingsplasser. Fysiske hindringer som f.eks. bom/grind må enkelt kunne åpnes ved bruk av standard bomnøkkel eller automatisk via Øst 110-sentral»⁶.

- **Informasjon til beboerne –**

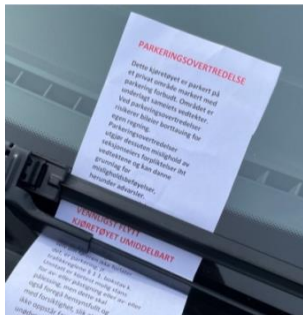
Styret har opprettet et eget tema på VIBBO for «parkering og trafikk» ([LINK](#)), hvor det blant annet henvises til vedtektene. Styret har også ved flere anledninger postet nyheter på VIBBO om regulering av kjøring og parkering, både som informasjon og påminnelse til nye og eksisterende beboere. Informasjon om trafikk og parkering har også vært tema på beboermøter i sameiet.

⁵ Høring. Nytt felles parkeringsregelverk for offentlig og privat parkering. [Vedlegg 2 side 101.](#)

⁶ Veileder tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats i kommunene Moss, Vestby, Våler og Råde side 9

- **Lapp på ruta ved brudd på parkeringsbestemmelsene –**

Styret har siden april 2022 hatt som praksis å legge lapp om parkeringsovertredelse på frontruten til biler som man har observert stått parkert på «tunet».



Bilde 4. lapp om «parkeringsovertredelse»

2.4 Gjennomført spørreundersøkelse i sameiet

Styret gjennomførte i perioden 13.01.24 – 27.01.24 en spørreundersøkelse hvor beboerne i sameiet ble oppfordret til å svare på spørsmål knyttet til biltrafikk og parkering på sameiets eiendom. Spørreundersøkelsen ble gjennomført på VIBBO og bestod av totalt 10 spørsmål. Undersøkelsen var anonym.

2.4.1 Spørsmål i undersøkelsen

1. *Er du eier eller leietaker?*
2. *Hvor lenge har du bodd her på Tribunen?*
3. *Kjenner du til hvordan biltrafikk og parkering er regulert i sameiet?*
4. *Hvor kan du finne informasjon om reglene for kjøring og parkering på eiendommen/ «tunet» (flere svaralternativ mulig)?*
5. *Hvordan opplever du biltrafikken på «tunet»?*
6. *Hvordan opplever du parkering av biler på «tunet»?*
7. *Har du selv kjørt bil på «tunet»?*
8. *Dersom du har svart at du har kjørt bil på «tunet», hvilke anledninger gjaldt det (flere svaralternativ mulig)?*
9. *Hvilken type biltrafikk mener du er nødvendig eller akseptabel (flere svaralternativ mulig)?*
10. *Ser du behov for å gjennomføre tiltak ift. Biltrafikk og parkering på sameiets eiendom, i så fall hvilke tiltak mener du bør gjennomføres (flere svaralternativ mulig)?*

2.4.2 Antall respondenter



Figur 1. Oversikt over antall eiere, leietakere og andre i sameiet

Det var pr. 28.02.2024 registrert totalt 318 beboere i sameiet, fordelt på 206 *eiere*, 67 *leietakere*, 3 *boligkjøpere* og til sammen 20 *medboere/andre*. 22 eiere har ikke logget seg på VIBBO, slik at det totalt er **296 mulige respondenter**. Ved spørreundersøkelsens slutt hadde totalt 219 beboere vært innom spørreundersøkelsen, og **183 beboere hadde svart på minst ett spørsmål**. Dette gir en **svarprosent på ca. 62 %** (183/296) i forhold til antallet mulige respondenter.

2.4.3 Resultater fra undersøkelsen

Under følger resultater fra spørreundersøkelsen for delt på de enkelte spørsmålene.

Spm. 1: Er du eier eller leietaker?	Antall svar
<i>Eier</i>	145
<i>Leietaker</i>	36
<i>Andre</i>	0
Totalt antall svar:	181

Av beboerne som besvarte spørsmål 1 oppga 80% (145) å være *eiere*, mens 20% (36) oppga å være *leietakere*.

Spm. 2: Hvor lenge har du bodd her på Tribunen?	Antall svar
<i>Mer enn to år</i>	49
<i>Mellom ett og to år</i>	6
<i>Mellom seks måneder og ett år</i>	62
<i>Mindre enn seks måneder</i>	64
Totalt antall svar:	181

Av beboerne som besvarte spørsmål 2 oppga 27% (49) å ha bodd i sameiet *mer enn to år*, mens 34% (62) svarte at de har bodd i sameiet *mellom seks måneder og ett år*, og 35% (64) at de har bodd i

sameiet *mindre enn seks måneder*. Dvs. at man kan anta at ca. en tredjedel av respondentene er fra *Trinn 1*, mens to tredjedeler er fra *Trinn 2* og *3*.

Spm. 3: Kjenner du til hvordan biltrafikk og parkering er regulert i sameiet?	Antall svar
<i>JA</i>	180
<i>NEI</i>	3
Totalt antall svar:	183

Av beboerne som besvarte spørsmål 3 svarte kun 2% (3) *nei* på spørsmålet om de kjenner til hvordan biltrafikk og parkering er regulert i sameiet, mens hele 98% (180) svarte *ja* på at de kjenner til reguleringen. Med dette som utgangspunkt kunne man vurdert å fremsette enkelte hypoteser, som f.eks.:

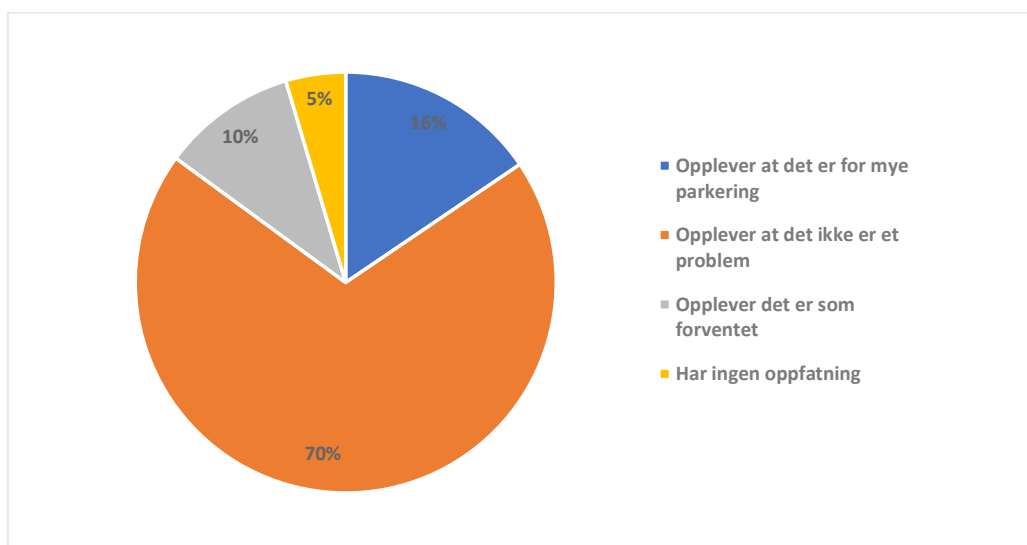
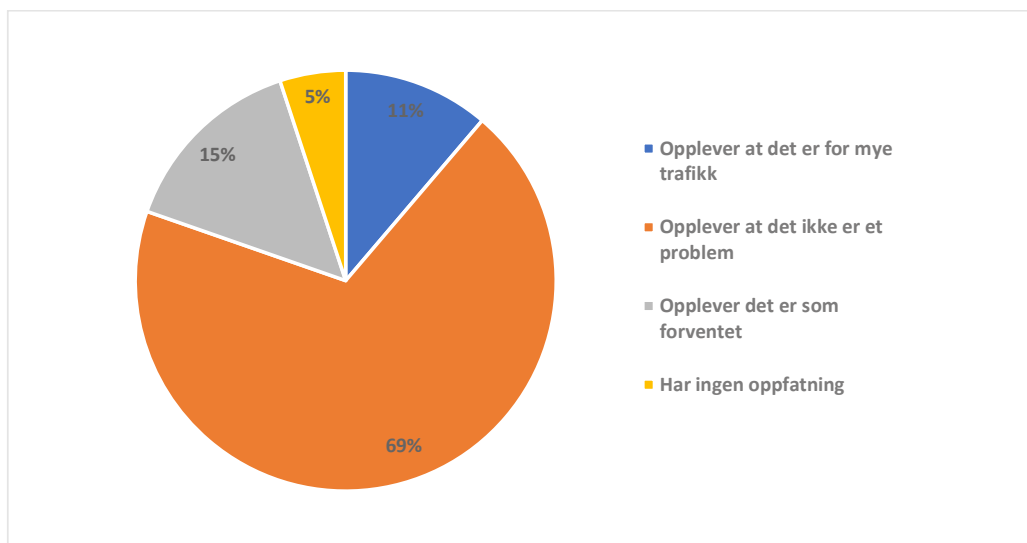
- de aller fleste beboerne kjenner til hvordan biltrafikk og parkering er regulert i sameiet, men flere beboere velger likevel å ikke etterfølge disse reguleringene
- de aller fleste beboerne kjenner til hvordan biltrafikk og parkering er regulert i sameiet, men det er ulik tolkning/oppfatning blant beboerne hvordan reguleringene skal følges/etterleves

Styret har ikke tilstrekkelig grunnlag eller materiale for å gå videre inn i disse hypotesene.

Spm. 4: Hvor kan du finne informasjon om reglene for kjøring og parkering på eiendommen/ «tunet»? (FLERE SVAR MULIG)	Antall svar
<i>Moss kommune reguleringsplan</i>	1
<i>Husordensregler</i>	83
<i>Eierseksjonsloven</i>	2
<i>Sameiets vedtekter</i>	154
<i>Trafikkreglene</i>	4
<i>Vet ikke</i>	5
Totalt antall svar:	249

Av beboerne som besvarte spørsmål 4 mener de klart fleste at man finner informasjon om reglene for kjøring og parkering i sameiets vedtekter, og 154 respondenter har svart dette. Med forutsetningen om at 183 beboere har besvart dette spørsmålet, så utgjør dette i så fall en andel på ca. 84% (154/183), mens under halvparten, ca. 45% (83/183), svarer at man finner informasjonen i husordensreglene.

Som beskrevet i kapittel 1.2, så finner man informasjon om regulering av biltrafikk og parkering i sameiets vedtekter pkt. 5-1 og husordensregler pkt. 10. Selv om hele 98% svarer på spørsmål 3 at de kjenner til hvordan biltrafikk og parkering er regulert, så er det altså under halvparten som er kjent med at dette også er regulert som en del av husordensreglene.



3. Relevante tiltak

Med utgangspunkt i problembeskrivelsen i kap. 2, herunder gjennomført spørreundersøkelse, har styret vurdert fire hovedområder for tiltak:

- trafikkregulerende tiltak – etablering av bommer
- fartsdempende tiltak – etablering av fartshumper
- informasjonstiltak – flere mulige tiltak
- sanksjonerings tiltak – inngå avtale med parkeringstiltak

3.1 Trafikkregulerende tiltak - etablering av bommer

Styret har vurdert ulike løsninger med etablering av bommer, herunder både elektrisk bom og manuell bom.

Elektrisk veibom egner seg til situasjoner hvor man ikke har anledning/ønsker å fysisk styre åpning og lukking. Typiske bruksområder er parkeringsplasser, industriområder og borettslag. Elektrisk bom medfører behov for å inngå serviceavtale for drift. Da løsningen innebærer åpning med bruk av brikke, app eller telefoni/SMS, vil det også være behov for å etablere forvaltning med inn- og utregistrering av godkjente brukere (beboere), samt registrering av tilganger for nødetater, renovasjonstjenester, mv.

Manuell bom er egnet til å regulere trafikk på en enkel måte. Typiske bruksområder er idrettsanlegg, borettslag og sykkel/gangveier hvor det er nødvendig å regulere biltrafikken av hensyn til mennesker som ferdes der. Manuelle bommer bør være mekanisk selvlukkende, og kan leveres med reflekser og ulike skilt. Manuell bom krever i utgangspunktet ikke driftsavtale eller noen særskilt form for forvaltning.



Bilde 5: eksempel på elektrisk bom og manuell sellukkende bom med skilt

Ved etablering av veibommer, vil det være mest aktuelt å plassere disse ved innkjøringen til «tunet» fra gjesteparkeringen (BOM 1), og ved innkjøringen fra Rabekkgata mellom 1C og 3A/B (Bom 2).

3.4 Sanksjoneringstiltak – inngå avtale med parkeringsselskap

Styret har innhentet informasjon fra parkeringsselskap Apcoa om mulig avtale for oppfølging og sanksjonering (parkeringsgebyr) av parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser på sameiets eiendom («tunet») og i strid med bruken av gjesteparkeringen.

En avtale med et parkeringsselskap innebærer at det etableres en enhetlig skiltplan for området/områdene som inngår i avtalen. Selskapet vil håndheve avtalt regulering og legge kontrollsanksjoner (parkeringsgebyr) til biler som ikke overholder reguleringen.

Tiltaket innebærer ingen etableringskostnader utover oppsett av skilting. Avhengig av hvor stort område som skal reguleres må det forventes en **årlig avtalekostnad på kr. 75.000.- - 225.000.-** (pr. måned kr. 6.250.- - 18.750.-, med tre måneders oppsigelse). I tillegg vil alle ilagte kontrollsanksjoner (parkeringsgebyr) tilfalle parkeringsselskapet.

Sanksjoneringstiltak gjennom å inngå avtale med et parkeringstiltak forventes å ha positiv effekt i forhold til parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser på sameiets eiendom («tunet») og i strid med bruken av gjesteparkeringen. Tiltaket forventes ikke å ha noen effekt i forhold til «unødvendig kjøring» på sameiets eiendom.

4. Anbefaling

Styret anbefaler følgende tiltak for å motvirke *unødvendig* kjøring og parkering på sameiets eiendom:

- det settes opp to manuelle veibommer med selvlukkingsmekanisme. Én ved innkjøringen til «tunet» fra gjesteparkeringen, og én ved innkjøringen fra Rabekkgata mellom 1C og 3A/B.
- det gjennomføres en informasjonskampanje med fokus på å tydeliggjøre dagens regler for biltrafikk og parkering for beboere og besøkende. Styret avgjør omfanget på tiltaket.
- Gjeldende husordensregler med tilhørende bestemmelser om biltrafikk og parkering oppdateres med ordlyd som i større grad reflekterer det som anses som akseptabel kjøring/parkering i sameiet. Styret vurderer oppdatering av ordlyd etter at årsmøtet har besluttet i saken om «biltrafikk og parkering», og kommer i så fall tilbake til årsmøtet med særskilt behandling av dette tiltaket.

Betjeningspanel Tribunen

Sameiet Tribunen v/Rolf Klokkerud

Rabekkgata 1-3

1523 Moss

Mailadresse: tribunensameie@styrerommet.no

Telefon: 982 98 602

Vår dato
08.03.2024**Deres dato**
08.03.2024**Vår referanse**
F.T**Deres referanse**
R.K

Vi har herved gleden av å kunne tilby installasjoner i omfang av som forventet, utført til en samlet sum av:

Overslag**Se pris nedenfor**

Alle priser er oppgitt eks. mva.

Spesifikasjoner:

Prisen gjelder:

Beskrivelse	Antall
2xCAT 6 KABEL	1
Hedengren Betjeningspanel	11
Forgreningsboks	1
Rør, festemateriell	1
Pris eks.mva	113 920kr
ESTIMERT ARBEIDSTID	
Arbeid (750kr eks.mva pr. time)	105

Installatøren Fredrikstad AS
Dikeveien 36, 1661 RolvsøyTelefon 40 00 21 22
E-post: post@installatoren.as
Installatoren.noVedlegg 6
Org.nr: 912 645 177

Pris eks.mva

78 750kr

- **Montere Betjeningspanel i 3.etg i 1A, 1B, 1C og 1D**
- **Montere Betjeningspanel i 3.etg i 3A, 3B, 3C, 3D og 3E**
- **Montere betjeningspanel i 6 etg i 3D og 3E**

Vedlegg:

Ingen vedlegg

Opsjonspriser

Betjeningspanel i 6.etg 1D

2xCat 6 kabel	1
Hedengren Betjeningspanel	1
Rør, festemateriell	1
Arbeid	1
Estimert Pris:	25 890kr

Generelle forutsetninger.

Forutsetter tilkomst til arbeidsstedet, samt at føringsveier og punktplasseringer er tilgjengelige. Slissing, flikking, større hulltaking, utsparinger, nødvendige spikerslag for montering av utstyr, rør i grunn eller andre bygningsmessige arbeider er ikke med i vår pris. Forutsettes en omforent fremdriftsplan, og at arbeidet kan gjennomføres i normal arbeidstid. Forsinkelser og arbeidstid utenom dette belastes med gjeldende satser. Ved eventuelle tilleggsarbeider tar montørene dette med dere underveis.

Forutsetter at vi har god tilgang til alle rom, biler som står under kabelstiger blir flyttet hvor vi skal trekke kabler

Installatøren Fredrikstad AS
Dikeveien 36, 1661 Rolvsøy

Telefon 40 00 21 22
E-post: post@installatoren.as
installatoren.no

Vedlegg 6
Org.nr: 912 645 177

52 av 55

Prisoverslag Tribunen- Betjeningspaneler.pdf

Overslagets gyldighet:

Overslaget er gyldig i 45 dager fra utsendelsesdato.

Leveringstid:

Første ledige montasjedag er normalt ca. 1-2 uker etter bestilling. Avhengig av eventuell leveringstid for materiell og behandlingstid hos nettselskap.

Faktura:

Faktura blir sendt til nettbank. Fakturering vil skje etter montasje og faktura har 10 dagers forfall. Ved langvarige oppdrag sender vi a-kontofaktura ved månedsslutt for medgått arbeid og materiell.

Dokumentasjon

Dokumentasjon i form av sjekklister, bilder, garantibevis og erklæringer lastes normalt opp til boligmappe.no. Anlegget leveres komplett og funksjonsprøvd.

Vi håper tilbudet er fordelaktig, og en bestilling skal få vår største oppmerksomhet.

Med vennlig hilsen

Fredrik Tomtum



Installatøren Fredrikstad AS
Dikeveien 36, 1661 Rolvsøy

Telefon 40 00 21 22
E-post: post@installatoren.as
installatoren.no

Vedlegg 6
Org.nr: 912 645 177

53 av 55

Prisoverslag Tribunen- Betjeningspaneler.pdf

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

Selskapsnummer: 2380 Selskapsnavn: Tribunen Moss Esek

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

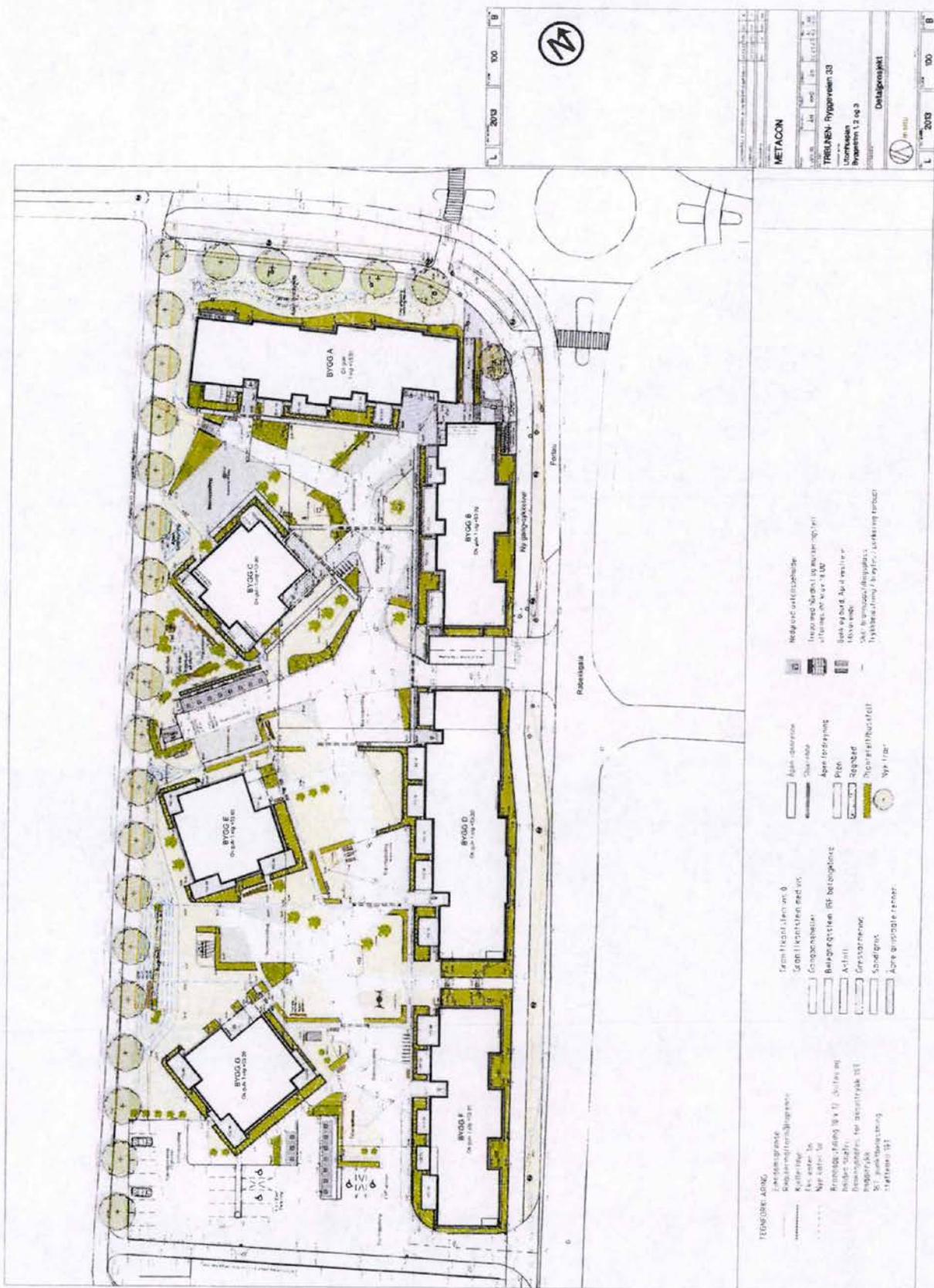
Fullmektigens navn: _____

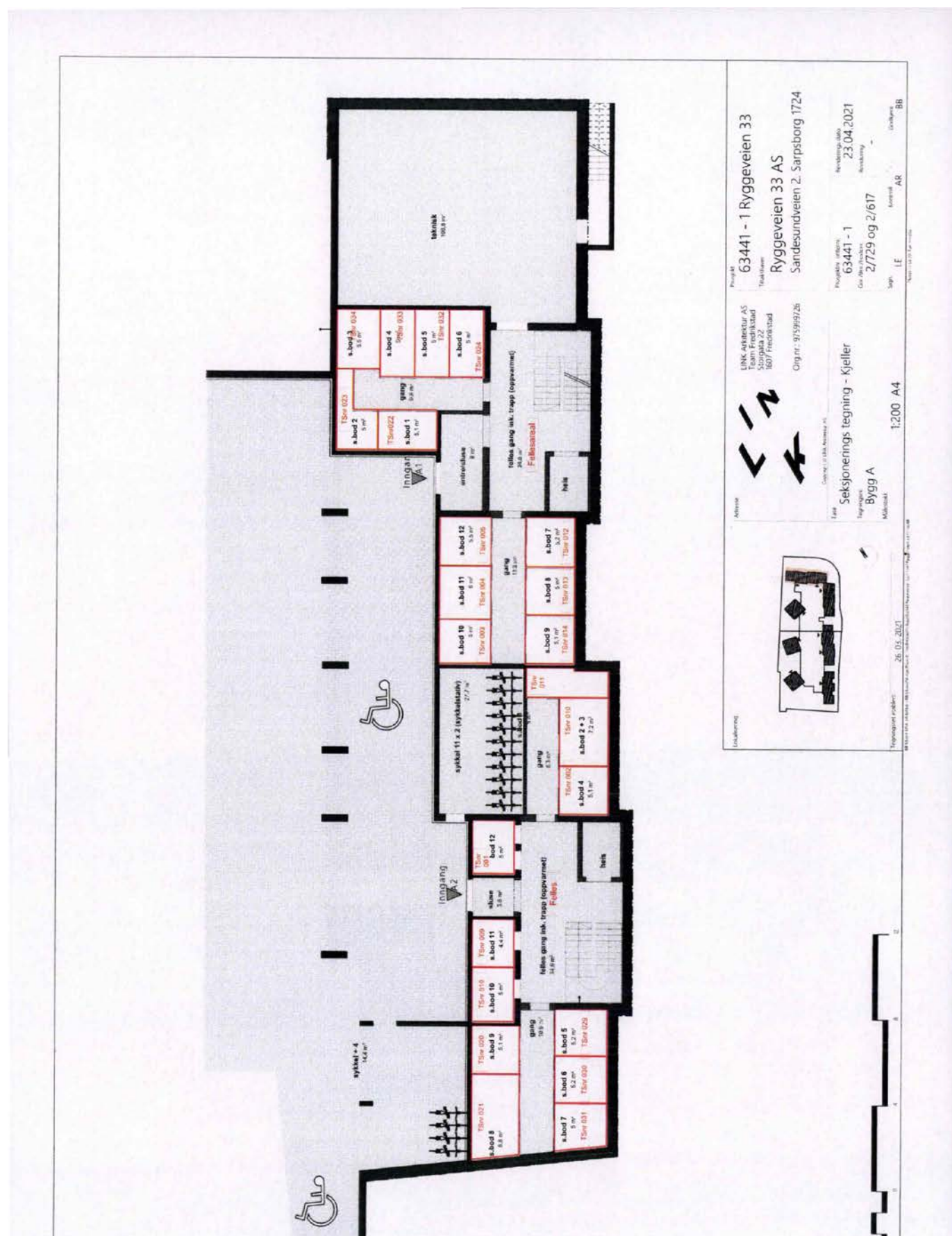


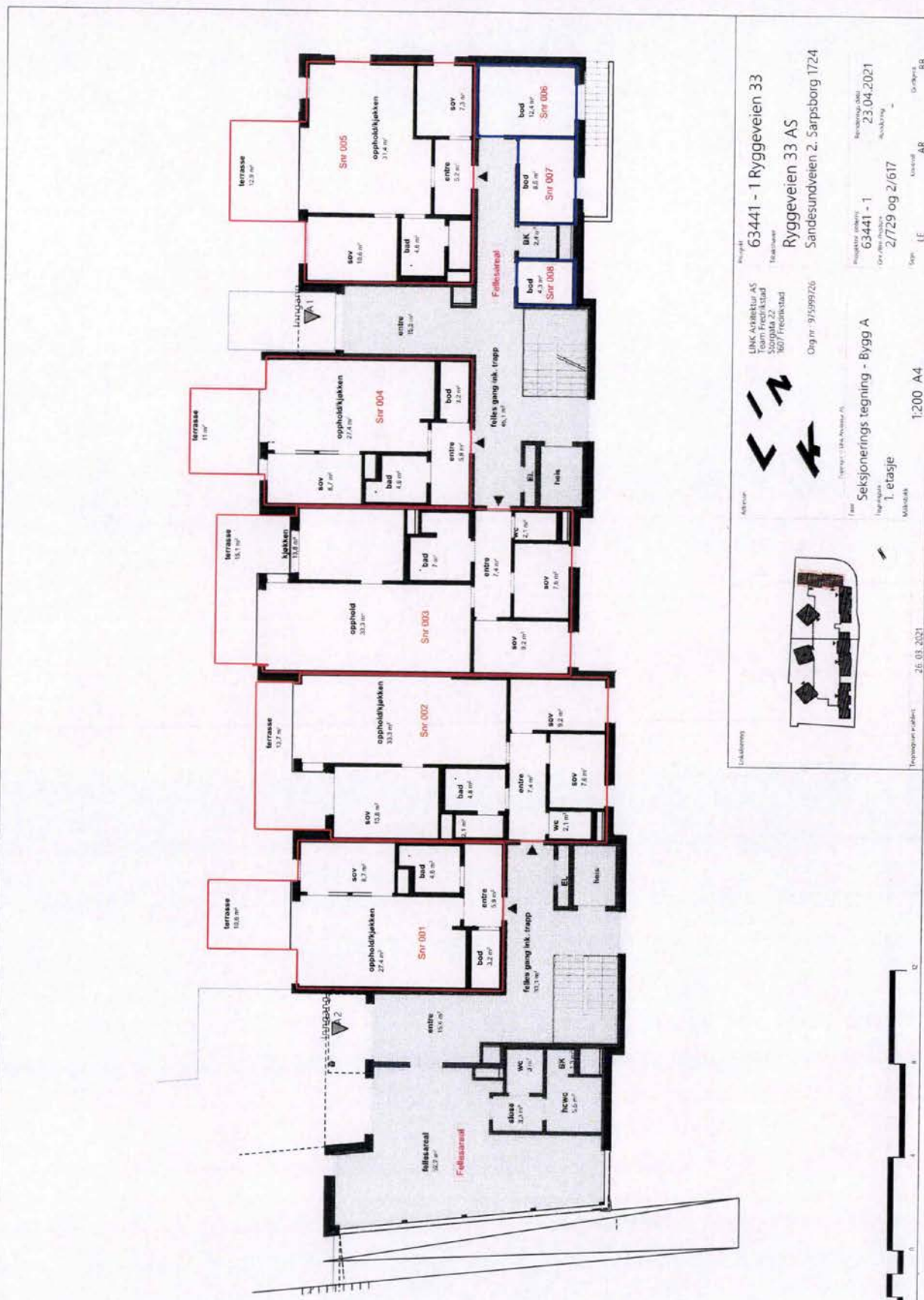
OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



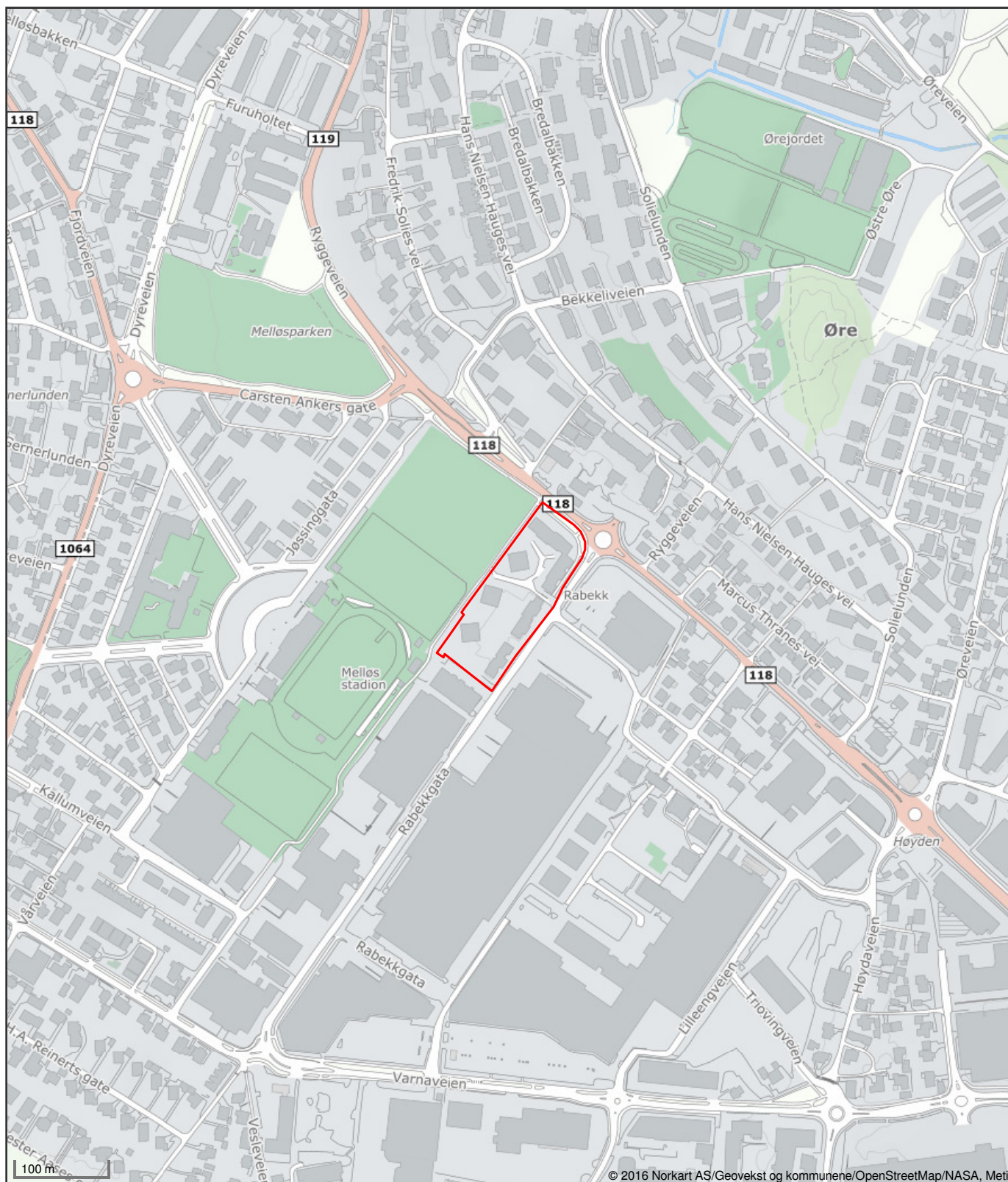




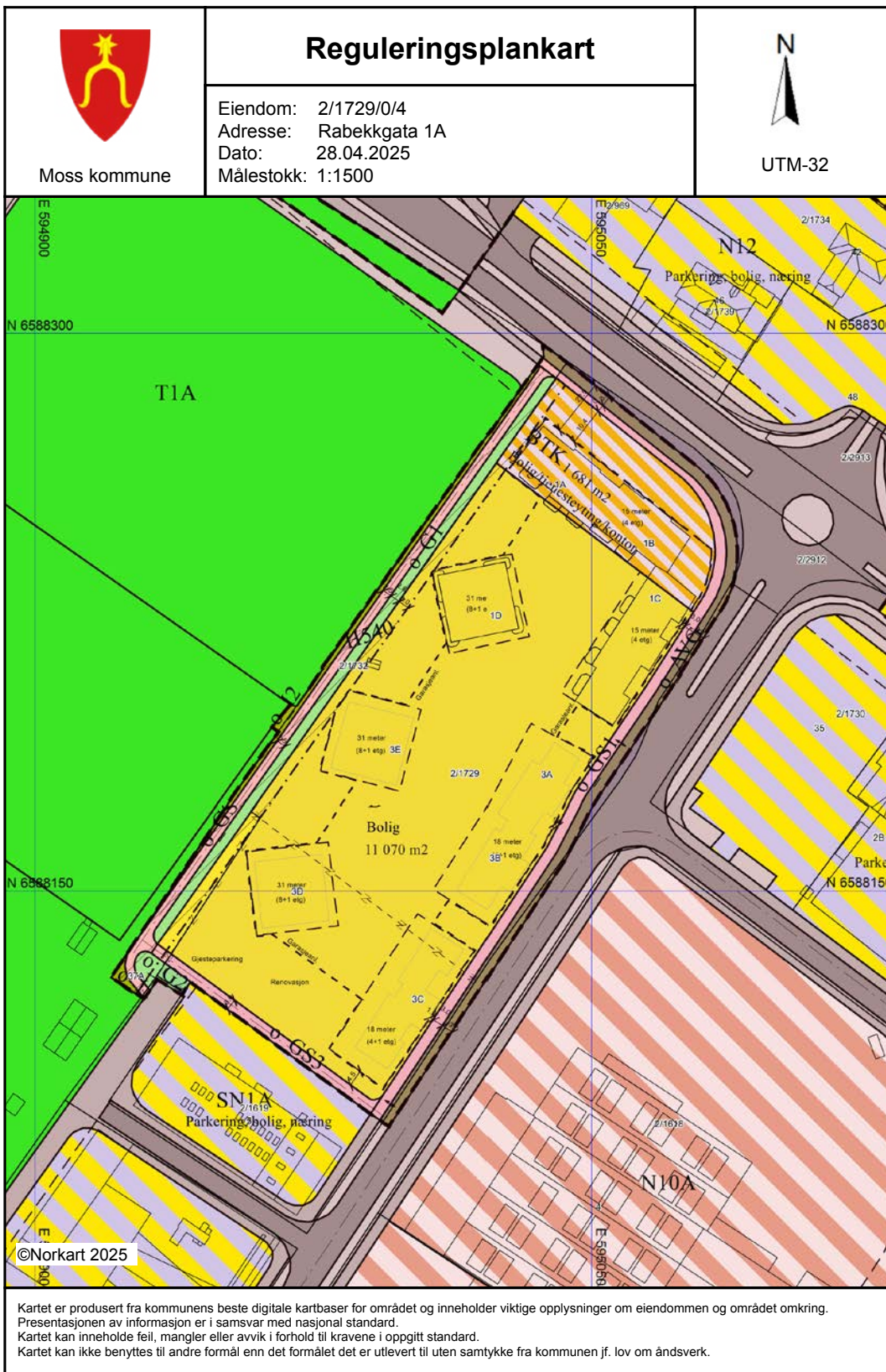




Oversiktskart for eiendom 3103 - 2/1729//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Bolig/Forretning

 Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse

 Idrett

 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg

 Annen veggrunn - grøntareal

 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Angitt hensynsone - Hensyn grønnstruktur

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

 Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Angitt hensynsgrense

 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Formålsgrense

 Eiendomsgrense som skal oppheves

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

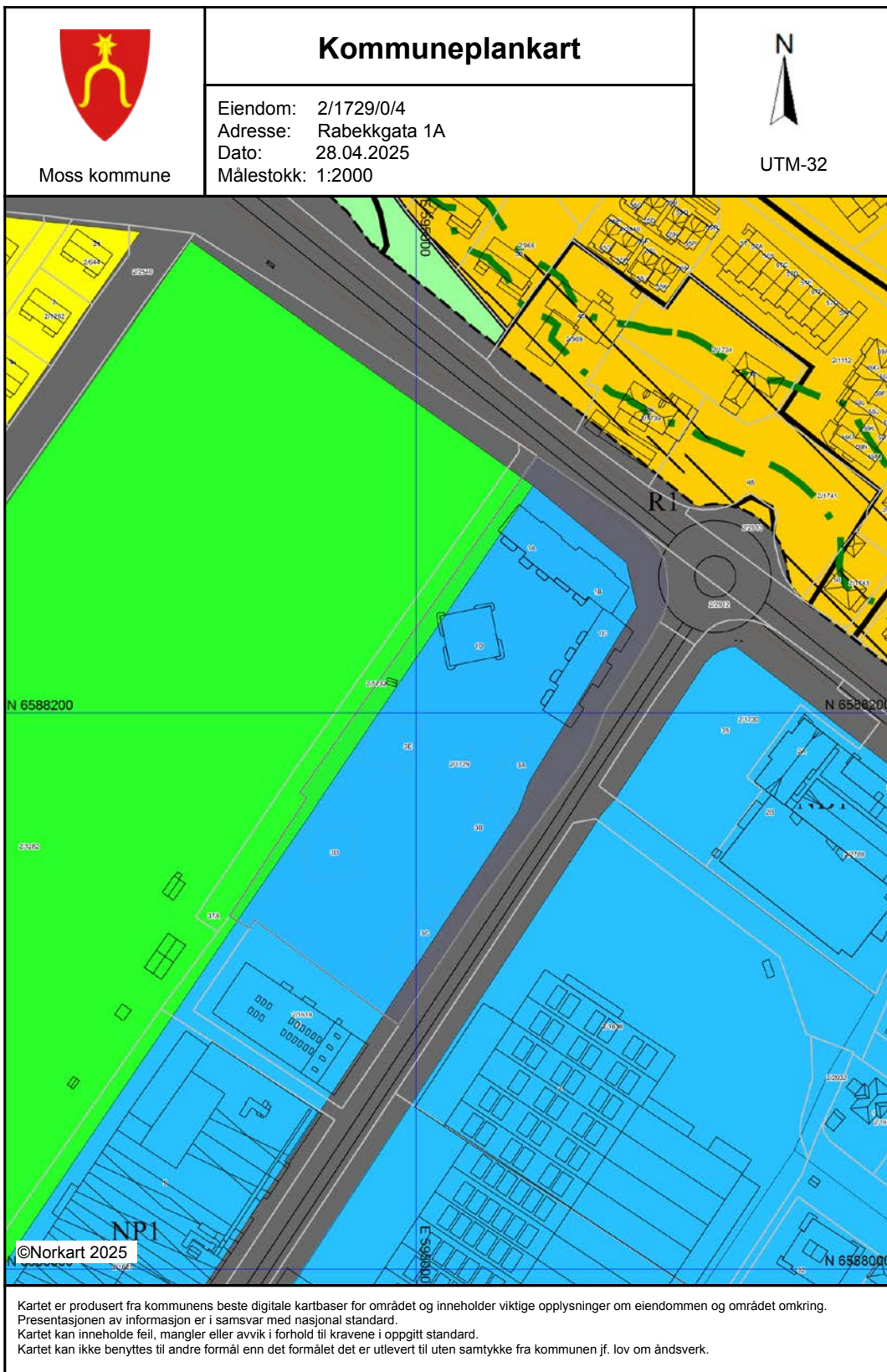
Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  Boligområde - nåværende
-  Erverv - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjoner

-  Vegareal - nåværende

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 § 11-1)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 11-2)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 § 11-3)

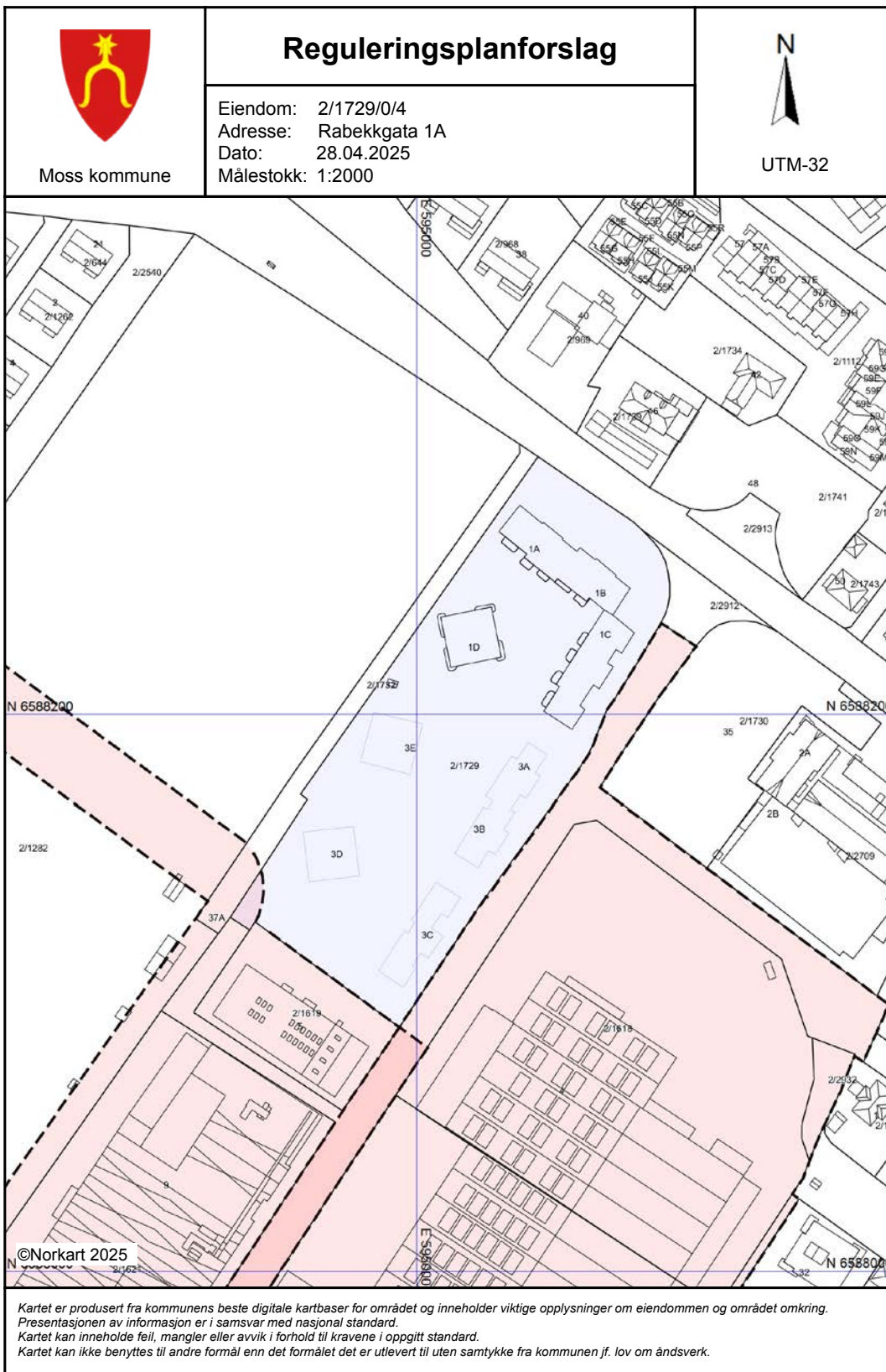
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL 1985 og 2008)

-  Faresone grense
-  Støysonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Jernbane tunnel - framtidig
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Abc
-  Kommune(d)plan - påskrift



Nabolagsprofil

Rabekkgata 1A - Nabolaget Øre - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tribunen Rabekkgata Linje 24	1 min 0.1 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	20 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Melløs skole (1-7 kl.) 346 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 96 elever, 8 klasser	9 min 0.8 km
Øreåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	17 min 1.5 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	6 min 2.5 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	22 min 2 km

Ladepunkt for el-bil

Lilleeng Helsepark	7 min
Melløs Stadion Moss	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

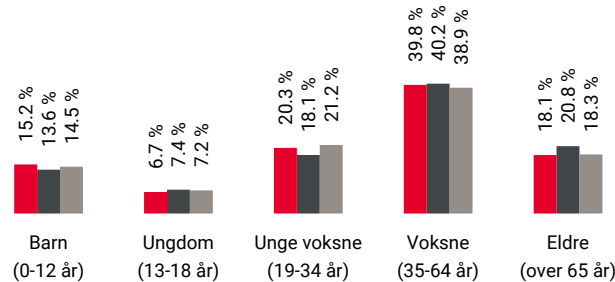
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øre	2 625	1 281
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ørejordet barnehage (1-5 år) 113 barn	6 min 0.4 km
Melløsparken barnehage (1-5 år) 85 barn	7 min 0.6 km
Ekholt barnehage (0-5 år) 72 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Melløs PostNord	2 min 0.2 km
Kiwi Høyden	8 min



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



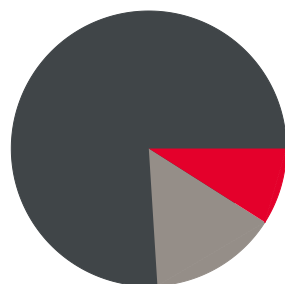
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100

Sport

	Melløs stadion Fotball, friidrett	1 min	0.1 km
	Øre idrettspark Fotball	8 min	0.7 km
	Actic Moss	10 min	
	Spenst Moss	12 min	

Boligmasse



9% enebolig
76% blokk
15% annet

«Sentral beliggenhet. Romslige leiligheter. En blanding av enslige og barnefamilier, nærhet til fotballbanen, ishockeybanen, Melløs stadion, butikker etc.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Rygge Storsenter

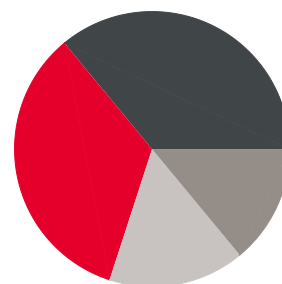
12 min



Boots apotek Lilleeng Helsepark

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
36% 6-12 år
14% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



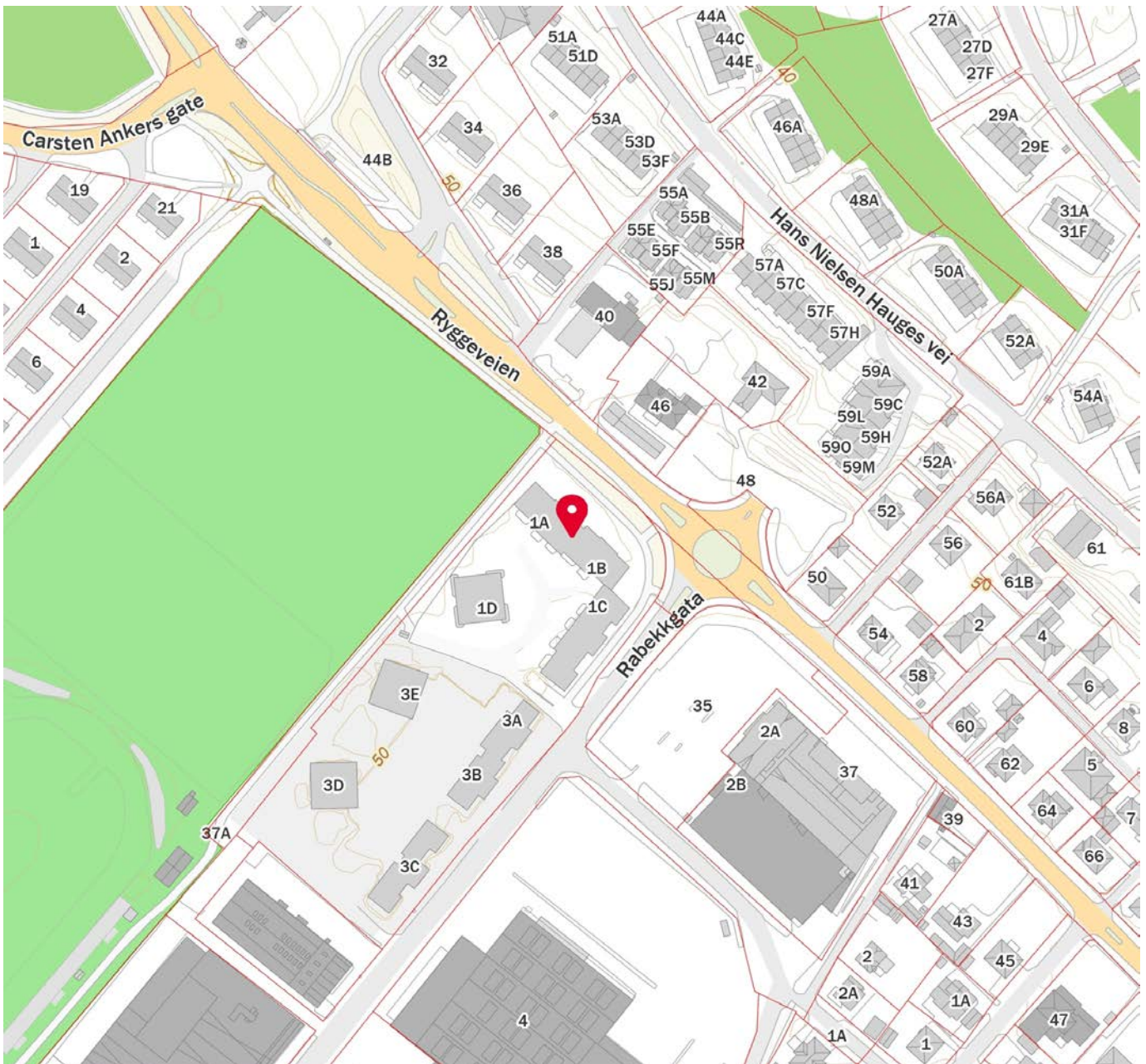
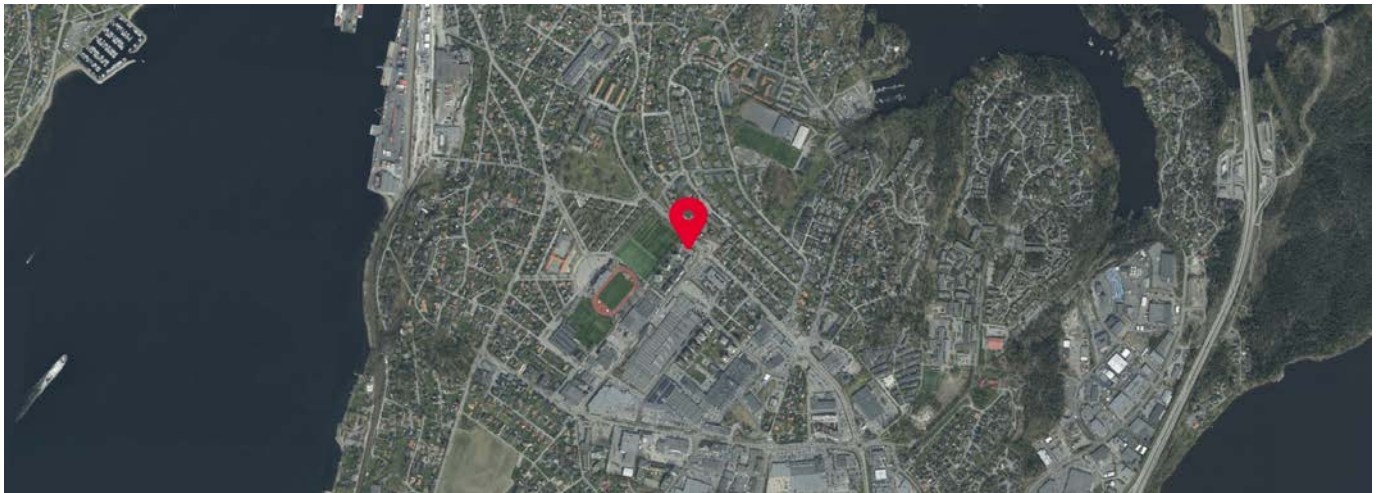
0%

45%

Øre
Moss
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Rabekkgata 1A
1523 MOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Baard Janitz**Telefon:** 971 43 122
E-post: baard.janitz@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre