



aktiv.

Rabekkgata 3A, 1523 MOSS

**Tribunen - Lekker og påkostet
leilighet fra 2023 med 2 sov -
Vestvendt balkong - 3. etasje -
Garasjeplass - Heis**



Eiendomsmegler

Helene Ellefsen

Mobil 415 51 060

E-post helene.ellefsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 100 000,-
Omkostn.: Kr 128 890,-
Total ink omk.: Kr 5 228 890,-
Felleskostn.: Kr 4 606,-
Selger: Hilde Bartholsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 76/81 kvm
Tomtstr.: 14300 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 1729
Snr. 110
Oppdragsnr.: 1114260010

Lækker og påkostet leilighet fra 2023 med 2 sov - Vestvendt balkong - Garasjeplass - Heis

Rabekkgata 3A - Formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen!

En lekker og påkostet leilighet beliggende i 3. etasje, med adkomst via heis.

Leiligheten er fra 2023 og holder en god standard. Eier har i forbindelse med tilvalgsprosessen oppgradert kjøkkeninnredning, hvitevarer, det elektriske anlegget med belysning og stikk, oppgradert badersinnredningen, samt montert elbillader i garasjen.

Leiligheten har 2 soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har adkomst til walk-in garderobe og bod med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord.

- Påkostet og lekkert kjøkken
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Leilighet med 2 soverom, hovedsov med walk-in
- Stor og luftig stue
- Garasjeplass med elbillader



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	201
Budskjema	209

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 76 kvm Entré, bad/wc, to soverom, stue/kjøkken, garderobe, bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

10 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.
Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Boden er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14300 kvm

Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Tribunen på Melløs, som er et av de høyestliggende områdene i Moss. Her bor man i et spennende og etablert nabolag som kombinerer gode bokvaliteter med grønne omgivelser og kort vei til både sentrum og handelsområder. Fra boligen er det kun få meter til Melløs stadion og treningsanleggene, noe som gir et frodig og åpent nærområde.

Høyda og Varnaveien ligger like i nærheten og fungerer nærmest som en egen «by i byen», med et bredt utvalg av butikker, kjeder, nisjekonsepter, spisesteder, kafeer og kjøpesenter. Det er også kort vei til Lilleng Helsepark, regionens største samling av helse- og velværetilbud, samt populære Restaurant Ro.

Kollektivtilbudene i Moss består av både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 100 meter fra boligen, og Moss stasjon ligger omtrent 2,2 km unna med hyppige avganger mot Oslo og Halden. Fra sentrum går det også ferje til Horten med videre forbindelser til Vestfold.

I og rundt Moss finner man et godt utvalg av kjøpesentre, aktivitetstilbud og servicetjenester. Dagligvarebutikker finnes lett tilgjengelig i nærområdet, og det er kort gangavstand til skoler, barnehager og flere rekreasjonsområder som passer både barn og voksne.

På Høyda finnes blant annet et moderne klatresenter, diskgolfbane og flere treningssentre. Jeløy ligger rett over Kanalbrua og byr på vakker natur, flotte turstier og Kyststien. I tillegg ligger Mossemarka i nærheten, med merkede turløyper, stier og lysløype som gir gode muligheter for friluftsliv året rundt. Det er også kort vei med sykkel eller bil til fjorden, hvor man finner flere badestrender, parker og friområder. For golfentusiaster ligger Evje Golfpark omtrent 11 minutter unna – en av landets flotteste baner, idyllisk plassert ved Evjesund i Oslofjorden.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Erik Pettersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser.

Støpt betongdekke til grunn. Armert og isolert såle.

Yttervegger av bindingsverk samt bærende betongkonstruksjoner. Brannskillere av betongvegger.

Bygget har pussede flater og noen kledde vegger med trekledning.

Flat-takkonstruksjon tekket med papp, banemembran, sarnafil eller lignende.

Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrédør i tre.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2:

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. AVVIK:

Det er registrert værslitt terrassebord på balkongen.

Konsekvens:

Værslitt trevirke er et resultat av normal vær- og alderspåvirkning. Forholdet kan over tid føre til økt fuktopptak og redusert levetid på berørte bygningsdeler, men gir ikke nødvendigvis funksjonssvikt på kort sikt.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp med ordinært vedlikehold, for eksempel overflatebehandling eller utskifting av enkeltbord ved behov. Tiltakene kan tilpasses omfanget av slitasjen og utføres som del av normalt vedlikehold.

Innvendige dører

Det er registrert små svelleskader på innerdør på bad/wc.

Konsekvens/tiltak: AVVIK:

Det er registrert svelleskader nederst på innerdør til baderom.

Konsekvens:

Svelleskader nederst på dørbladet indikerer fuktpåvirkning, noe som er vanlig i våtromsmiljø. Forholdet har i hovedsak betydning for dørens overflate og funksjon, og

gir ikke nødvendigvis indikasjon på fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å sikre god ventilasjon og hensiktsmessig bruk for å redusere fuktbelastningen. Ved behov kan dørbladet utbedres eller skiftes ut dersom funksjon eller utseende er vesentlig påvirket.

3. Etasje - Bad/wc - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. AVVIK:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn anbefalt nivå. Høyden ble målt til ca. 22 mm.

Konsekvens:

Høydeforskjellen ved dørterskel er noe lavere enn anbefalt, men lokalt fall mot sluk vurderes som tilfredsstillende. Forholdet gir en noe redusert sikkerhetsmargin mot at vann kan renne ut av våtrommet ved større vannsøl. Det er ikke registrert fuktskader eller tegn til negativ påvirkning på tilstøtende rom ved befarings.

Tiltak:

Tiltak anses ikke som nødvendig på inspeksjonstidspunktet. Ved fremtidig vedlikehold eller oppgradering av våtrommet kan det vurderes en justering av dørterskel eller andre enkle løsninger som ytterligere begrenser vannspredning, i tråd med dagens krav i TEK.

3. Etasje - Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. AVVIK:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens:

Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer visuelt gir økt usikkerhet knyttet til skjulte vannlekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan dermed bli stående over tid før de oppdages, noe som kan føre til økt fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll av eventuell lekkasje, for eksempel i form av inspeksjonsåpning eller synlig lekkasjevei. Tiltaket kan utføres

lokalt og tilpasses eksisterende konstruksjon, i samsvar med gjeldende krav i TEK.

TGIU

3. Etasje - Bad/wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt.

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

Helse, miljø og sikkerhet

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

For ytterligere informasjon henvises det til tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Installatøren Fredrikstad.

Satt opp sminkespeil.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja.

Det var en vannlekkasje i boder i kjelleren 2023, ble utbedret i regi av sameiet.

Murpuss ved garasjen inne ramlet ned, utbedret i regi av sameiet

Det er kommet enn ny liten vannlekkasje i 2025, dette skal utbedres.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Utbedret i regi av sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere

eiere?

Ja.

Astillingsalarm i gang for brann.

Standard

Rabekkgata 3A – presentert av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen

Velkommen til en stilren og påkostet leilighet beliggende i 3. etasje med adkomst via heis. Boligen er oppført i 2023 og holder en gjennomgående høy standard. Her får du vannbåren gulvvarme i alle rom, og eier har i tilvalgsprosessen oppgradert både kjøkken, hvitevarer, belysning, elektrisk anlegg, baderomsinnredning – samt montert elbillader i garasjen.

Leiligheten har to romslige soverom. Hovedsoverommet har direkte tilgang til en romslig walk-in garderobe og en innvendig bod med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Badet er lekkert flislagt og utstyrt med dusjhjørne, servant med innredning, speil med belysning og vegghengt toalett.

Kjøkkenet fra Sigdal er delikat og funksjonelt med rikelig skap- og benkeplass. Her finner du oppgraderte hvitevarer, som stekeovn med selvrensefunksjon, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. I boden er det klargjort stikkontakt til fryser.

Stuen oppleves lys og luftig med gode vindusflater og behagelig belysning med dimmere. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen går det skyvedør ut til en vestvendt balkong med plass til utemøbler og grill – perfekt for å nyte sene sommerkvelder i kveldssolen.

I entréen finner du en praktisk skyvedørsgarderobe. Det medfølger også en romslig kjellerbod med stikk for ekstra fryser.

Boligen er malt i moderne, gjennomførte farger og fremstår som svært tidsriktig. Med vannbåren gulvvarme og downlights med dimming i alle rom, kan du enkelt flytte rett inn og trives fra første dag.

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.

Parkering

Parkeringsplass i felles oppvarmet garasjekjeller, plass nummer 75. Det er montert elbillader på plassen.

Parkeringsplassene inngår i sameiets fellesareal, og er ikke seksjonert som tilleggsdeler til bruksenhetene.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 8028711

Diverse

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme.

Energimerke

A

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 100 000

Omkostninger kjøper

5 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

127 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

128 890 (Omkostninger totalt)

140 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 228 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 240 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 243 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 5 363

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 127 812 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 511 249 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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

76/12968

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 606,00,-

Herav:

Fjernvarme 974,-

Revisjon/forr.førsel 140,-

Kabel-tv/internett 503,-

Parkering 175,-

Felleskostnader 2 814,-

Inkludert i felleskostnadene er kommunale avgifter (utenom eiendomsskatt), felles bygningsforsikring, grunnpakke TV/internett, oppvarming, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 606

Andel fellesformue

Kr 19 763

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Tribunen Moss Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer

928278840

Om sameiet

Tribunen Moss Eierseksjonssameie.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning.

Sameiet består av 174 boligseksjoner, i tillegg er det 21 "nærings"/ bodseksjoner.

Styrets behandling av saker:

På grunn av manglende ventilasjon/luftsirkulering i parkeringskjelleren ble det høy fuktighet i parkeringsområdet for trinn 2 og 3. I januar 2024 etablerte utbygger tiltak for å bedre dette.

Styret har inngått avtale med eksternt firma om skadedyrbekjempelse på fellesområdene.

Manglende leverannse av varmt tappevann opp til seksjonene medførte mye ubehag og berettigede klager. Assemblin (rørleggerfirma som utbygger har benyttet i byggeperioden) brukte mye tid og ressurser på å finne ut av dette. Som en konsekvens av denne mangelen ble det gjennomført service i alle vannskapene og trykket på vannet ut fra teknisk rom opp til seksjonene ble økt.

Styret har godkjent søknad om innglassing av 19 balkonger og sendt søknad til kommunen. Søknaden ble godkjent av kommunen våren 2024.

Det har vært en stor vannlekkasje sak som medførte skader på to boligseksjoner og i kjelleren. Saken er meldt forsikringsselskapet og skader er utbedret. Egenandel er dekket av en seksjonseier.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

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 praktiseres ikke styregodkjenning.

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 sjanense for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året, dette gjelder også katter.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 1729, seksjonsnummer 110 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:

3103/2/1729/110:

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

28.01.2026 - Dokumentnr: 101333 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Moss AS
Org.nr: 934 611 330
Elektronisk innsendt

09.11.2021 - Dokumentnr: 1412939 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 110
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 76/12968

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Rabekkgata 1 og 3 datert 20.12.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner:

Id: K002

Navn: Høyden-Varnaveien Melløs

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 20.04.2009

Delareal: 2.363, Arealbruk: Bebyggelse og anlegg, nåværende

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge

forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 500 Foto ink. Dronefoto
3 500 Kommunale opplysninger
24 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 800 Opplysninger fra forretningsfører
-5 000 Rabatt til selger, med trekk i meglers vederlag
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
10 000 Tilstandsrapport (faktureres direkte til selger)
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 132 800

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

Ansvarlig megler

Helene Ellefsen
Eiendomsmegler
helene.ellefsen@aktiv.no
Tlf: 415 51 060

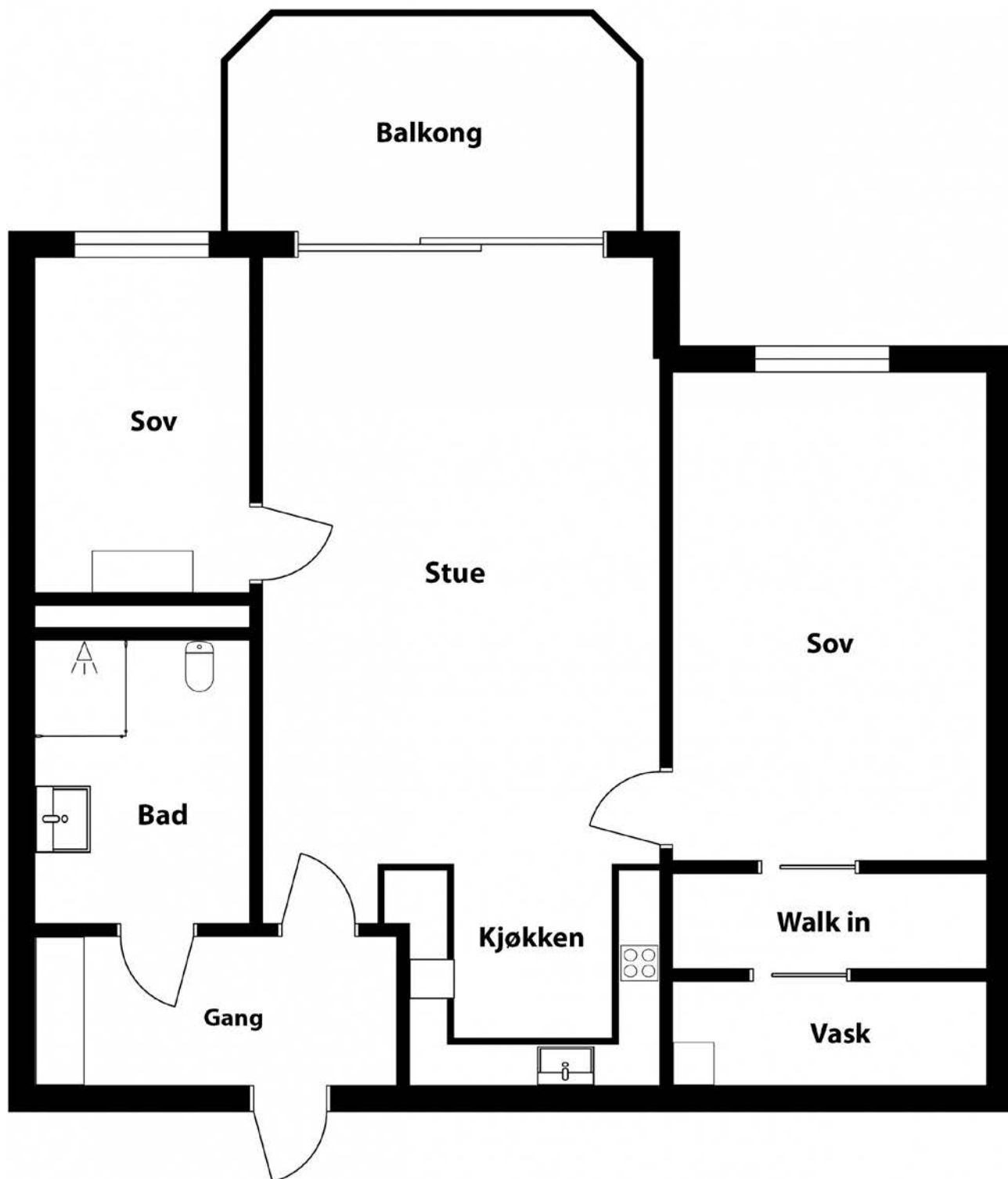
Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

10.02.2026

3.etg



aktiv.
STUDIO 1838











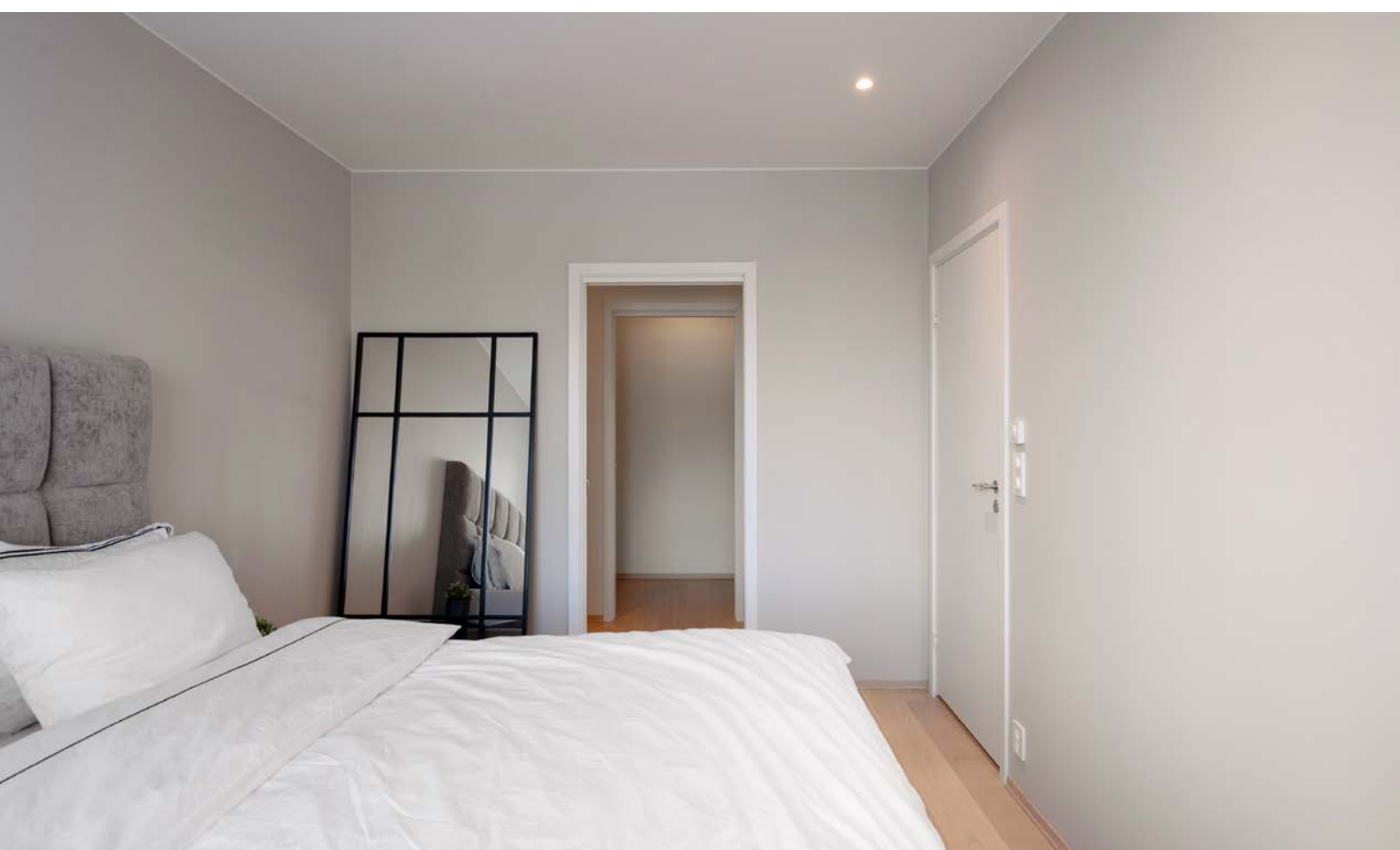




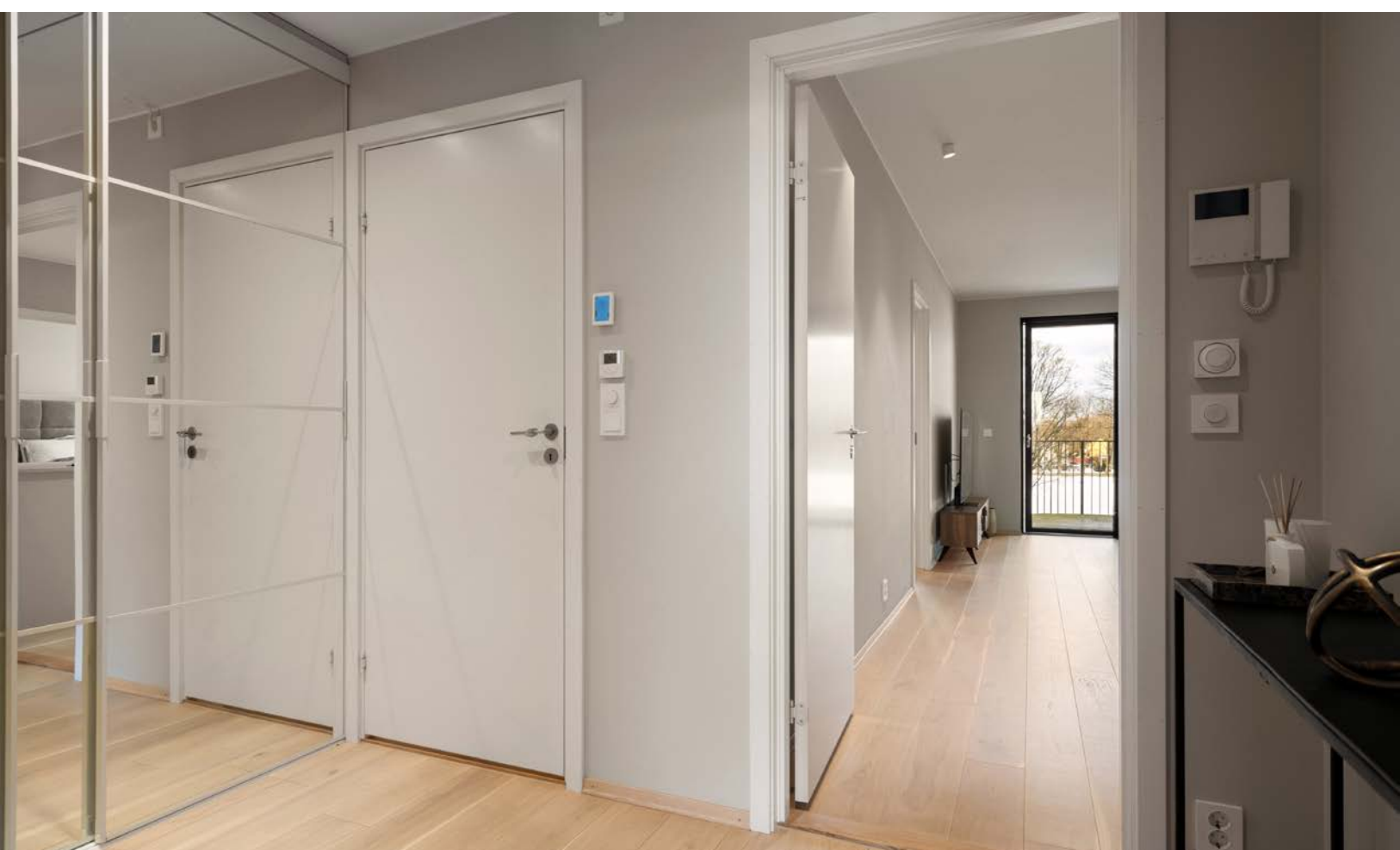




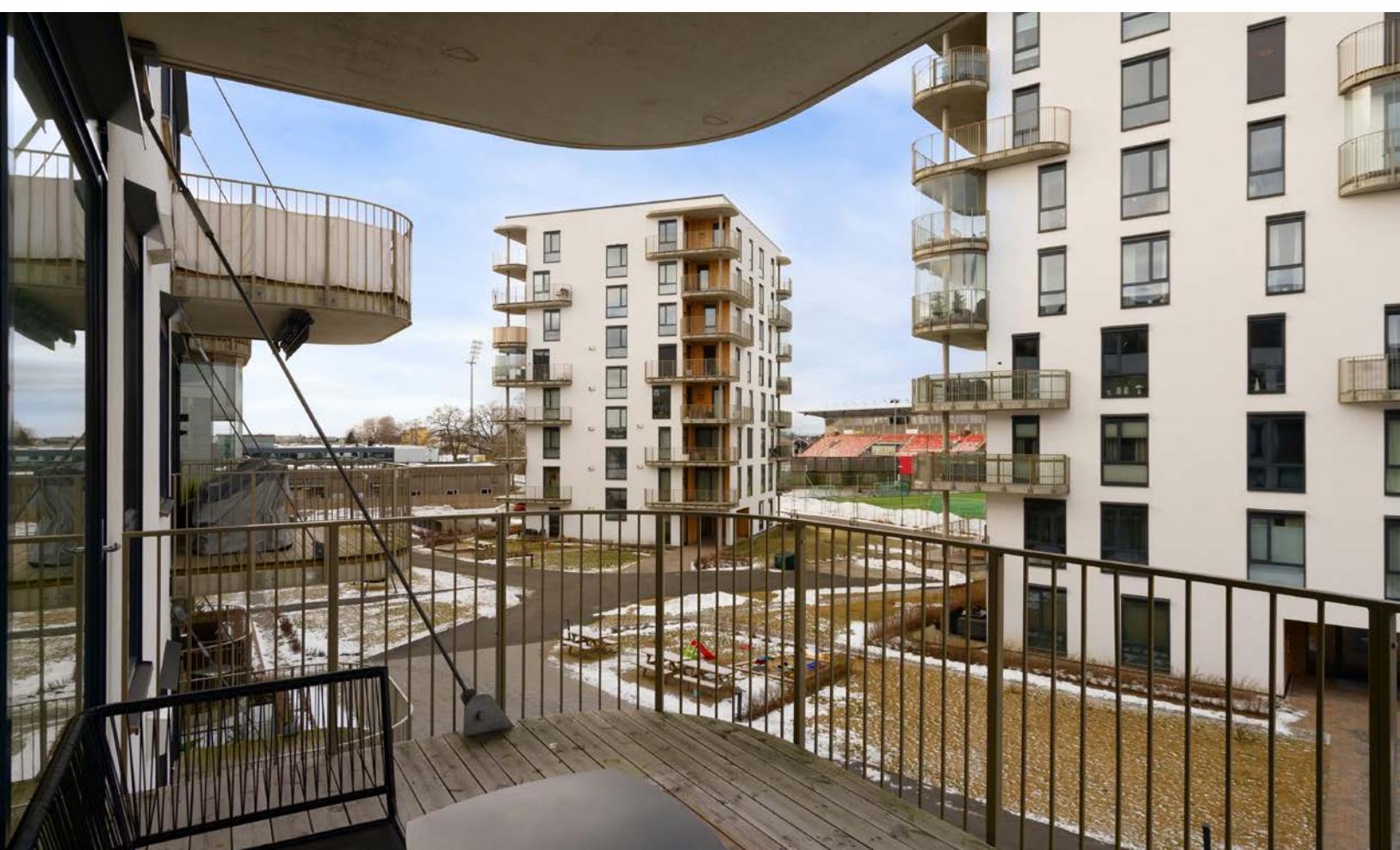


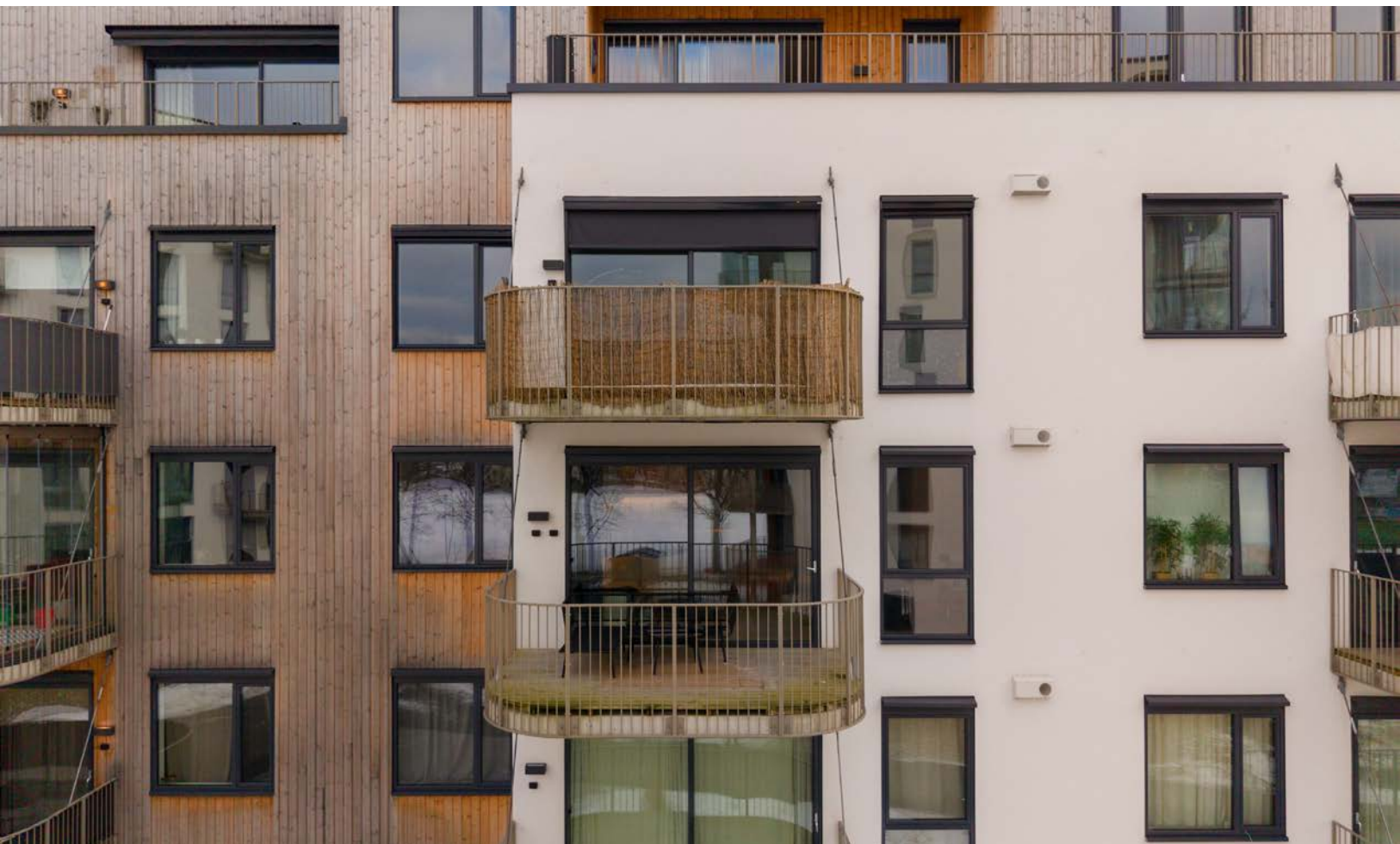




















Vedlegg

Tilstandsrapport

 3-roms leilighet i 3. Etasje
 Rabekkgata 3A , 1523 MOSS
 MOSS kommune
 gnr. 2, bnr. 1729, snr. 110

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 22602-26042

Referansenummer: LQ7622

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Pettersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

A black and white image of a handwritten signature, which appears to read "Erik Pettersen".

Erik Pettersen

ep@taksator.no

950 60 321

NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 3. etasje med balkong
som ligger sentralt på Høyda.

Leiligheten er oppført i 2023.
Leiligheten har balansert ventilasjon.

Oppvarming via vannbåren varme i alle rom utenom bad/wc
som har elektriske varmekabler.

Flislagt baderom med standard og konstruksjoner fra 2023.

Kjøkken med innredning fra Sigdal fra byggeåret,
med glattefronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Laminatplater på vegg bak platetopp og vask.

Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Utgang fra stue/kjøkken til en solrik balkong med utsyn til
nærområdet.

Baderommene har innredning med heldekkende servant.
Vegghengt klosett og dusjhjørne med foldedører.

Bod med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Medfølgende en bod på ca. 5 m² i felles kjeller og en åpen
parkeringsplass i garasjeanlegg.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

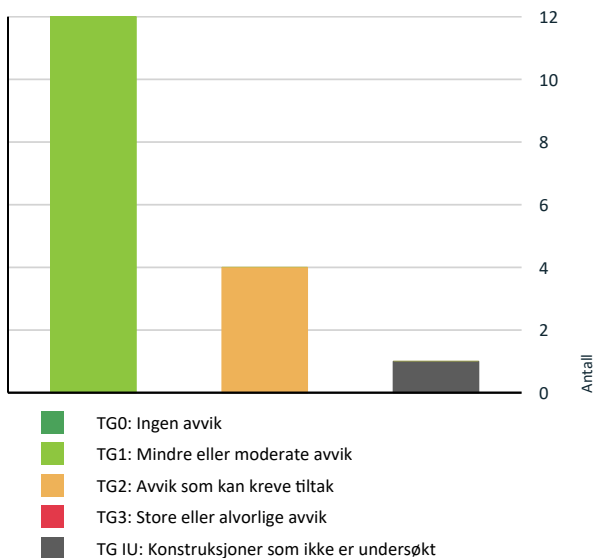
[Gå til side](#)

3-roms leilighet i 3. Etasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Sammendrag av boligens tilstand

Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 3. Etasje

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE



Byggeår

2023

Anvendelse

Standard

Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at vinduer er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke tilstandsgrad.



Entrédør

Entrédør i tre fra byggeåret.

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret (EI30).

Tilstandsrapport

Det er kikkehull i døren.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

I bygninger beregnet for mange personer skal fri bredde være på minimum 1,16 m.

- Dører internt i boenheter skal ha fri bredde på minimum 0,76 m.

- Dører skal ha fri høyde på minimum 2,0 m.

Det påpekes at dører er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke tilstandsgrad.



Balkongdør

Skyvedør med trerammer og 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Utvendige trerammer.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at dører er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke tilstandsgrad.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på

Tilstandsrapport

til sammen ca. 10 m².

Gulv i impregneret trevirke på balkong.
Noe værslitt/mosegrodd terrassebord på balkongen.

Rekkverk i stål.
Rekkverkshøyde målt til ca. 102 cm.

Dette er innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

AVVIK:

Det er registrert værslitt terrassebord på balkongen.

Konsekvens:

Værslitt trevirke er et resultat av normal vær- og alderspåkirkning. Forholdet kan over tid føre til økt fuktopptak og redusert levetid på berørte bygningsdeler, men gir ikke nødvendigvis funksjonssvikt på kort sikt.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp med ordinært vedlikehold, for eksempel overflatebehandling eller utskifting av enkeltbord ved behov. Tiltakene kan tilpasses omfanget av slitasjen og utføres som del av normalt vedlikehold.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og cellekonstruksjoner, med pussede flater. Takkonstruksjonene er flate, utført i betong og dekket med papp eller shingel. Taket er ikke inspisert ved befaring da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Drenerings funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med beleg. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold

Tilstandsrapport

innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

Overflater

Gulv:

Fliser på bad/wc.

Parkett i øvrige rom.

Vegger:

Fliser på vegger på bad/wc.

Ellers malte flater.

Himlinger:

Malte flater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,59 m.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvis riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførte analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggt teknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og i soverom i etasjen, og ble målt til ca. 8 mm avvik på hvert rom)

Det ble ikke registrert avvik utover gjeldende standard.

Tilstandsrapport

Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Innvendige dører

Glatte, fabrikkklakkerte/folierte innerdører fra byggeåret.

Det er registrert svelleskader på baderomsdør nederst på dørblad.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert små svelleskader på innerdør på bad/wc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

AVVIK:

Det er registrert svelleskader nederst på innerdør til baderom.

Konsekvens:

Svelleskader nederst på dørbladet indikerer fuktpåvirkning, noe som er vanlig i våtromsmiljø. Forholdet har i hovedsak betydning for dørens overflate og funksjon, og gir ikke nødvendigvis indikasjon på fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å sikre god ventilasjon og hensiktsmessig bruk for å redusere fuktbelastningen. Ved behov kan dørbladet utbedres eller skiftes ut dersom funksjon eller utseende er vesentlig påvirket.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc - Adkomst fra entré.

Flislagt baderom fra byggeåret.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Tilstandsrapport

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet. Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen.

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



3. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsplater.

Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringsstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



3. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved sluk, målt til 22 mm. Dette er ikke innenfor dagens krav.

Tilstandsrapport

Det lokale fallet er også målt og er innenfor dagens krav.
Lokalt fall på våtrom sikrer at vann fra dusjsonen ledes effektivt til sluk,
med et krav om minimum 1:50 fall (2 cm per meter) i en sone på 0,8 meter ut fra sluket.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

AVVIK:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn anbefalt nivå. Høyden ble målt til ca. 22 mm.

Konsekvens:

Høydeforskjellen ved dørterskel er noe lavere enn anbefalt, men lokalt fall mot sluk vurderes som tilfredsstillende. Forholdet gir en noe redusert sikkerhetsmargin mot at vann kan renne ut av våtrommet ved større vannsøl. Det er ikke registrert fuktskader eller tegn til negativ påvirkning på tilstøtende rom ved befaring.

Tiltak:

Tiltak anses ikke som nødvendig på inspeksjonstidspunktet. Ved fremtidig vedlikehold eller oppgradering av våtrommet kan det vurderes en justering av dørterskel eller andre enkle løsninger som ytterligere begrenser vannspredning, i tråd med dagens krav i TEK



3. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeåret.

Smøremembran med ukjent utførelse, klemring observert.

Sluket er plassert i nedsenket dusjsone.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med glatte fronter og servant.

Speil på vegg over servant med lys.

Vegghengt klosett, dusjhjørne, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Veggmontert klosett med innbygd systerne.

Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.

Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.

Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd systerne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling bak servant og blandebatteri.

Det er montert fordelerskap på vegg i garderobeskap i entrén.

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

AVVIK:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens:

Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer visuelt gir økt usikkerhet knyttet til skjulte vannlekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan dermed bli stående over tid før de oppdages, noe som kan føre til økt fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll av eventuell lekkasje, for eksempel i form av inspeksjonsåpning eller synlig lekkasjevei. Tiltaket kan utføres lokalt og tilpasses eksisterende konstruksjon, i samsvar med gjeldende krav i TEK.



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtreksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad

3. ETASJE > BAD/WC

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuksøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig foretatt fuksøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuksøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon leiligheten.

Kjøkkenventilator over stekesone, med tilknytning til det balanserte ventilasjonsanlegget.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

3. ETASJE > BOD

Overflater og konstruksjon

Bod/vaskerom med parkett på gulv, malte glatte vegger og tak.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det påpekes at rommet ikke har sluk.

Det er montert lekkasjevarsler med sensorer der det kan oppstå vann ved evt. lekkasje.

Det påpekes at rommet ikke er prosjektert eller oppbygd som et fullverdig våtrom.

Dette betyr at rommet blant ikke har sluk eller de samme krav til tettesjikt/membran.

Det er da heller ikke krav til fall på gulv eller andre tekniske krav som gjelder for definerte våtrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rørapplegg fra byggeåret.

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Rørstokker er plassert i fordelerskap i garderobeskap i entrén.

Adkomst via luke på inni garderobe.

På kjøkken i hoveddel er det benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap og på kjøkken.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

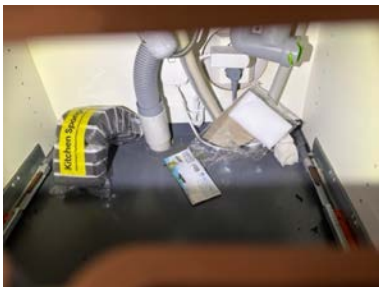
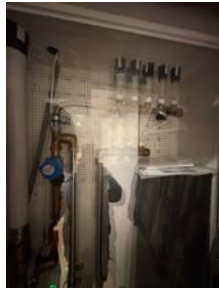
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tilstandsrapport

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke opplyst om feil/avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaringsdag.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synelige avløpsrør i plast ført til felles rørføringer fra byggeåret.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaringsdag.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen.

Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon. Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Vannbåren varme i gulv på alle rom utenom bad/wc, som har elektriske varmekabler.

Soneregulert, vannbåren gulvvarme.

Elektriske gulvvarme på badet og soverom. Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt. Originalt anlegg fra byggeårene.

Rørstokk for anlegget er plassert på vegg i gang/entre.

Adkomst via luke i gang/entrè.

Det er ikke opplyst om avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 lokalisert i entrè.

Sikringsskap med automatsikringer.

Samsvarserklæring ligger i skapet, fra Installatøren Fredrikstad AS, datert: 23.05.2023.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

Ja

6. 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



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befarings.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

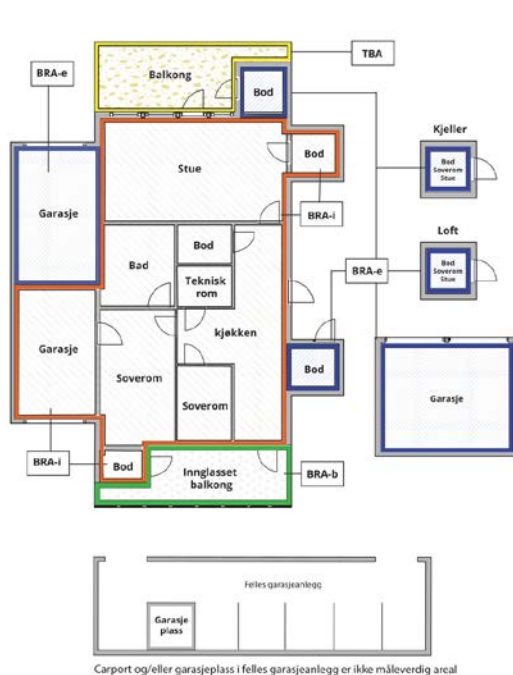
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

3-roms leilighet i 3. Etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	76			76	10
Bod i felles kjeller		5		5	
SUM	76	5			10
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad/wc, to soverom, stue/kjøkken, garderobe, bod		
Bod i felles kjeller		Bod	

Kommentar

3.Etasje:

Entré, bad/wc, stue/kjøkken, to soverom, garderobe og bod.

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 10 m².

Bod i felles kjeller:

Bod på ca. 5 m².

Det medfølger leiligheten en åpen parkeringsplass i felles garasje anlegg med EL-billader.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og røykning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Boden er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens bruk samsvarer med byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Leiligheten var ny i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør
	Hilde Bartholsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1729		110	14300 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Rabekkgata 3A

Hjemmelshaver

Bartholsen Hilde Margrethe

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
A/S - 02333

Organisasjonsnr

928278840

Felles formue

Kr. 19 763 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 3. etasje med balkong og en sentral beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Høyde.

Leilighet med sentral og god beliggenhet på Høyden i Moss kommune. Her har du nærhet til både barnehage og grunnskole.

Det er gangavstand til Rygge storsenter og Høydaområdet som dekker de fleste behov for handel, treningssenter og spisesteder. Ca. 2 kilometer til

Moss sentrum med alle sentrumsfasiliteter som kjøpesenter, kino, restauranter, bussterminal, togstasjon m.m. Toget til Oslo tar ca. 35 minutter.

Om tomten

Tomt på 14.302 m². Tomt som disponeres av alle i sameiet i fellesskap.

Området rundt sameiet er parkmessig opparbeidet, der man finner store arealer med plen, lekeplass, trær, prydbusker mm. Asfaltert gangvei og areal for lek.

Felles garasje anlegg i kjelleren.

Gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4.606,- pr. måned.

Felleskostnadene inkluderer styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, nedbetaling av fellesgjeld, vedlikehold, kommunale avgifter, byggforsikring, mm.

Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av nyere blokkbebyggelse.

Bygning oppført i 2023 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Ferdigattest er datert: 20.12.2023.

Sameiet består av flere seksjoner (boder og garasjeanlegg).

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Armert og isolert såle. Yttervegger av bindingsverk samt bærende betongkonstruksjoner. Brannskillere av betongvegger.

Bygget har pussede flater og noen kledde vegger med trekledning.

Flat-takkonstruksjon tekket med papp, banemembran, sarnafil eller lignende.

Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrèdør i tre.

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

8028711

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	05.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hilde Bartholson

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rabekkgata 3A

1523 Moss

3103-2/1729/0/110



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Installatøren Fredrikstad

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp sminkespeil

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det var en vannlekkasje i boder i kjelleren 2023, ble utbedret i regi av sameiet.

Murpuss ved garasjen inne ramlet ned, utbedret i regi av sameiet

Det er kommet enn ny liten vannlekkasje i 2025, dette skal utbedrets

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: i regi av sameiet

Beskrivelse av arbeidet: utbedret i regi av sameiet

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?



♦ Ja

se beskrivelse over som utbedres av sameiet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: i regi av sameiet

Beskrivelse av arbeidet: i regi av sameiet

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

se punkt over i regi av sameiet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: i regi av sameiet / Frigaard

Beskrivelse av arbeidet: se beskrivelse tidligere

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Innstatatøren i Fredrikstad

Beskrivelse av arbeidet: Avstillingsalarm i gang for Brann

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Installatøren i Fredrikstad

Beskrivelse av arbeidet: Avstillingsalarm i gang for Brann

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Installatøren i Fredrikstad

Beskrivelse av arbeidet: Avstillingsalarm i gang for Brann

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten i år 2025

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Aktiv Moss AS
v/Helene Ellefsen
Gudes gate 2, 1530 MOSS
E-post: helene.ellefsen@aktiv.no

Deres ref.: 1114260010 . Vår ref.: 2380-1-110

Dato: 28.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Tribunen Moss Esek
Organisasjonsnr: 928278840
Seksjonseier: Bartholsen, Hilde Margrethe
Medeier:
Leilighetsnummer: 110
Adresse: Rabekkgata 3 A, 1523 MOSS
Seksjonsnummer: 110
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.

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. Ved salg av p-plass utenom salg av boligseksjon påløper det gebyr til OBOS tilsvarende 1/2 time konsulentonorar. 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. 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: 4 606,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	974,00	
Revisjon/forr.førsel	140,00	
Kabel-tv/internett	503,00	
Parkering	175,00	175,00 fra 01.02.2026
Felleskostnader	2 814,00	

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. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	475,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 763,-
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: 22 86 54 55.

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 6 725,- 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

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2380

TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

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:

20. mai 2025 kl. 18:00, Sparebank1, 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 møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Lyskilde øverst ved nedkjørselen til garasjen
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ole-Christian Aslaksen er valgt.

Sak 2

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 3

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 4

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 Ole-Christian Aslaksen foreslått. Som protokollvitne ble [velges på møte] foreslått.

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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap_2380.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360.000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 360.000 kr.

Sak 7

Lyskilde øverst ved nedkjørselen til garasjen

Forslag fremmet av:

Britt Elisabeth Rønnebak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er helt mørkt ved nedkjøringen til garasjeanlegget. Det er nødvendig med lyskilde helt øverst, f.eks. på høyre side. Det vil også gi bedre oversikt om noen kommer syklende på gangveien langs Rabekkgata foran nedkjøringen. Nærmeste lyskilde på gangveien lyser ikke opp dette partiet. Og inne i nedkjøringen er det kun 3 relativt svake lyskilder på venstre side rett før porten.

Styrets innstilling

I seg selv er dette et lite tiltak som i utgangspunktet ikke krever årsmøtebehandling. Men da det har vært gjentagende spørsmål om belysning og utelys på sameiets eiendom, anbefaler styret at saken allikevel behandles av årsmøte.

Dette kan løses ved f.eks. å sette opp samme lys på venstre siden av nedkjøringen som på høyre siden.

Et annet alternativ er at årsmøtevedtar å gi styret i oppdrag å få vurdert hele belysningsplanen fram til neste årsmøte. I dette ligger også en avklaring opp mot kommunen om sameiet kan sette opp flere lyskilder og hvordan de skal innrettes for ikke å skape uheldige situasjoner. Et slikt alternativ vil kreve et betydelig arbeid og store kostnader. Omfanget av arbeid og kostnader må evt. neste årsmøte få framlagt som grunnlag for et eventuelt vedtak. Styret fremmer ikke dette som forslag.

Styrets anbefaling er at det hvis årsmøte er enig i at nedkjøringen er mørk, monteres samme type lys på venstre siden som høyre siden av nedkjøringen. Montering av lysene på høyre siden kostet ca. 32.000 kr i 2022.

Forslag til vedtak 1

Det settes opp en lysstolpe eller annen egnet lyskilde øverst ved nedgangen til garasjene.

Forslag til vedtak 2

Det monteres samme type lys på venstre siden som på høyre side av nedkjøringen.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges nestleder og et styremedlem. Det bør tilstrebes mest mulig kjønnsbalanse i styret. I tillegg bør det velges valgkomite.

Valgkomiteen forslår følgende som nestleder:

Dag Jørstad (gjenvalg)

Valgkomiteen har foreslått følgende kandidater til et styremedlem:

Christos Voukelatos, 3 D

Rune Haukeland, 3 D

Det skal i tillegg velges valgkomite. På forespørsel fra styreleder har nåværende 3 medlemmer sagt ja til gjenvalg.

Det foreslås derfor følgende kandidater til valgkomite:

Anne- Lene Nordblom

Synnøve Jorun berg Voukelatos

Ali Alaei

Årsmøte bør prøve å få valgt et fjerde medlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 nestleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som nestleder:

- Dag Jørstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christos Voukelatos
- Rune Haukeland

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ali Alaei
 - Anne-Lene Nordblom
 - Synnøve Jorun Berg Voukelatos
-

Styrets årsrapport

Om sameiet

Sameiet ble ferdig utbygd med 174 boligseksjoner i 2023. I tillegg er det 21 «nærings»/bod seksjoner.

Alle boligseksjonene er solgt ved årsskifte 24/25. På Vibbo er det pr 01.02.25. registrert 239 eiere.

Det er forholdsvis mange seksjoner som er utleid. Pr 01.02.25. gjelder det i alt 56 seksjoner med til sammen 69 leietakere.

Det er til sammen pr 01.02.25 registrert 335 personer på Vibbo. Dette er summen av eiere, leietager, medboere, mv. Alle seksjoner har pt en eller flere beboere som er logget inn på Vibbo

I løpet av 2024 er et fåtall av boligseksjonene videre solgt og byttet eiere. Det har også vært noe utskifting av leietakere.

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 15 styremøter i 2024 og behandlet til sammen 73 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 servicerapportene mv.
- Brann og brannvarslingssystemet ble vurdert. Det var sak på årsmøte i 2024 om dette.
- Trafikk og parkering på tunet ble behandlet i flere møter. Det ble gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne på Tribunen og årsmøte vedtok å sette opp bommer på begge innkjøringene. Bommene ble etablert sommeren 2024. Dette har resultert i betydelige nedgang i trafikken på tunet
- Det er gjennomført 1-års befarings av fellesområdene. Feil og mangler er utbedret og rettet opp
- Pga av manglende ventilasjon/luft sirkulering i parkeringskjelleren ble det høy fuktighet i parkeringsområdet for trinn 2 og 3. I januar -24 etablerte utbygger tiltak for å bedre på dette.
- Styret har inngått en serviceavtale for ventilasjonsanleggene i fellesområdene og for røyklukene.

Videre har styret inngått avtale vedr periodisk sikkerhetskontroll av heisene med nytt firma.

- Styret har inngått avtale med eksternt firma om skadedyrbekjempelse på fellesområdene.

· Den største og vanskeligste saken i 2024 var manglende leveranse av varmt tappevann opptil seksjonene. Dette medførte mye ubehag og berettigede klager. Assemblin (rørleggerfirma som utbygger har benyttet i byggeperioden) brukte mye tid og ressurser på å finne ut av dette. Som en konsekvens av denne mangelen ble det gjennomført service i alle vannskapene og trykket på vannet ut fra teknisk rom opp til seksjonene ble øket.

· I juli ble det også installert et nytt filter på varmtvanns pumpene, såkalt delstrømsfilter for å rense vannet og fjerne smuss. Filteret ble byttet med jevne mellomrom gjennom hele høsten Det ble videre tatt prøve av PH-verdien på vannet. Anlegget ble frisk meldt desember 2024. Utgiftene til dette arbeidet ble delt mellom utbygger/rørleggerfirma og Sameiet.

- Det er gjennomført utvendig vask av alle vinduer som ikke kan nås fra veranda/uteplass og av de innglassingene som var levert av utbygger
- Vask av parkeringskjeller ble gjennomført.
- Styret har godkjent søknad om innglassing av 19 verandaer og sendt søknad til kommunen. Søknaden ble godkjent av kommunen våren 2024.
- Styret har også behandlet vilkår for hev/senk vindskjerming på verandaer. Det er ca 8 som så langt har gjennomført dette. Sameiet fikk tillatelse fra kommune til å monterer slik vindskjerming. Dette ble vurdert av kommunen til ikke å være tiltak som endret fasaden.
- Det har vært en stor vannlekkasje sak som medførte skader på to boligseksjoner og i kjelleren. Saken er meldt forsikringsselskapet og skader er utbedret. Egenandel er dekket av en seksjonseier.
- Garasjeporten har meget stor bruk og høy slitasje. Porten er påkjørt 2 ganger i 2024. Utgiftene til dette er i sin helhet dekket av forsikringen til de bilene som forårsaket skadene. Det gjennomføres service på denne porten ca hver 2.mnd.
- Styret vurderer at de ulike service- og vedlikeholdsavtalene fungerer tilfredsstillende. Styret har løpende kontakt med de ulike firmaene.
- Sameiet har fått nye og økte utgifter på flere områder. Utgifter er også justert til faktisk forbruk (vann/avløp mv). Dette medførte at styret ved behandling av budsjett for 2025 økte felleskostnadene og leie/bruk av parkeringsplasser.

Ekstraordinært årsmøte

Det er avholdt et ekstraordinært årsmøte høsten 2024. Det ble gjennomført elektronisk.

Møtet behandlet forslag til justering av vedtektene og husordensreglene. Begge delene ble vedtatt.

Beboermøter

Det er avholdt et beboermøter med tilfredsstillende oppslutning. Dette ble avholdt i etterkant av årsmøte.

Styret informerte om diverse saker og svarte på spørsmål.

Bruk av Vibbo

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.

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tribunen Moss Eierseksjonssameie som viser et overskudd på kr. 1.069.016. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 selskapet i samsvar med kravene i 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 (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon 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

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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 avvirket.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA.pdf

Telefon: +47 23 31 07 20

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

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat på 1 069 016 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 172 283.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 531 368	4 043 387	6 503 000	6 931 000
Ladeinntekter EL-bil		230 004	17 554	0	180 000
Andre inntekter	3	122 865	535 800	0	14 400
SUM DRIFTSINNEKTER		6 884 237	4 596 741	6 503 000	7 125 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-44 415	-16 920	-45 000	-51 000
Styrehonorar	5	-315 000	-120 000	-315 000	-360 000
Revisjonshonorar	6	-11 875	-11 438	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-242 848	-144 120	-250 000	-263 000
Konsulenthonorar	7	-18 195	-11 350	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 264 662	-897 034	-1 030 000	-1 040 000
Forsikringer		-413 126	-256 691	-350 000	-490 000
Kommunale avgifter	9	-1 370 826	-739 315	-1 843 000	-2 102 800
Energi/fyring	10	-713 442	-361 746	-400 000	-725 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-857 604	-513 708	-857 600	-858 000
Andre driftskostnader	11	-642 051	-352 290	-478 000	-457 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 894 044	-3 424 611	-5 633 600	-6 412 800
DRIFTSRESULTAT		990 193	1 172 130	869 400	712 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	78 823	30 812	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		78 823	30 812	0	0
ÅRSRESULTAT		1 069 016	1 202 942	869 400	712 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 069 016	1 202 942		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 551	93 066
Forskuddsbetalte kostnader		646 055	566 749
Andre kortsiktige fordringer	13	19 830	0
Driftskonto OBOS-banken		1 001 906	368 175
Sparekonto OBOS-banken		2 102 535	2 029 196
SUM OMLØPSMIDLER		3 791 876	3 057 186
SUM EIENDELER		3 791 876	3 057 186
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	3 172 283	2 103 267
SUM EGENKAPITAL		3 172 283	2 103 267
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		146 777	180 292
Leverandørgjeld		401 275	737 793
Energiavregning	15	71 541	35 834
SUM KORTSIKTIG GJELD		619 593	953 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 791 876	3 057 186
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 2025

Styret i Tribunen Moss Eierseksjonssameie

Rolf Johan Klokkeud /s/

Dag Jørstad /s/

Magnus Norsted /s/

Karin Andresen /s/

Gro-Lilly Vinje /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 125 856
Kabel-tv/internett	853 506
Parkering	307 750
Revisjon/forr.førsel	244 256
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 531 368

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oppstartskapital	30 000
Egenandel forsikring beboer	10 000
Opprydding kundereskontro	67
Fakt. byggesak	71 598
Nøkler	6 400
Utleie	4 800
SUM ANDRE INNETEKTER	122 865

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-44 415
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-44 415
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 315 000.

I tillegg har styret fått dekket kr 4 422 til bevertning på juleavslutning, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 195
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-18 195
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-177 279
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-61 705
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-300 079
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-169 387
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-220 000
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-140 702
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-101 469
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-94 041
---------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 264 662
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-735 726
-----------------------	----------

Kommunale avgifter	-635 100
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 370 826
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-403 564
------------------	----------

Fjernvarme	-305 532
------------	----------

Andre fyringskostnader	-4 347
------------------------	--------

SUM ENERGI / FYRING	-713 442
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 397
Annet	
driftsmateriale	-4 655
Vaktmestertjenester	-63 500
Renhold ved firmaer	-464 601
Snørydding	-19 063
Andre fremmede tjenester	-75 939
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 422
Andre kontorkostnader	-757
Bank- og kortgebyr	-4 317
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-642 051

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 645
Renter av sparekonto i OBOS-banken	73 339
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	839
SUM FINANSINNTEKTER	78 823

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	15 055
Avsatt faktura 1002027, gjelder 2024 og fakturert i 2025	4 775
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 830

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 172 283
SUM ANNEN EGENKAPITAL	3 172 283

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 632 557
SUM INNETEKTER	-1 632 557

KOSTNADER

Administrasjon	120 321
Fjernvarme	1 440 695
SUM KOSTNADER	1 561 016

SUM ENERGIAVREGNING	-71 541
----------------------------	----------------

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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 2380 Selskapsnavn: TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

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: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 928278840

Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Sparebank1, Varnaveien.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Ole-Christian Aslaksen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ Vedtatt.

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

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 Ole-Christian Aslaksen foreslått. Som protokollvitne ble Svein Kolsrud foreslått.

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360.000 kr.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 360.000 kr.

✓ Vedtatt.

7. Lyskilde øverst ved nedkjørselen til garasjen

Fremmet av: Britt Elisabeth Rønnebak

Det er helt mørkt ved nedkjøringen til garasjeanlegget. Det er nødvendig med lyskilde helt øverst, feks på høyre side. Det vil også gi bedre oversikt om noen kommer syklende på gangveien langs Rabekkgata foran nedkjøringen. Nærmeste lyskilde på gangveien lyser ikke opp dette partiet. Og inne i nedkjøringen er det kun 3 relativt svake lyskilder på venstre side rett før porten.

Styrets innstilling

I seg selv er dette et lite tiltak som i utgangspunktet ikke krever årsmøte behandling. Men da det har vært gjentagene spørsmål om belysning og utelys på sameiets eiendom, anbefaler styret at saken allikevel behandles av årsmøte.

Dette kan løses ved f eks å sette opp samme lys på venstre siden av nedkjøringen som på høyre siden.

Et annet alternativ er at årsmøte vedtar å gi styret i oppdrag å få vurdert hele belysningsplanen fram til neste årsmøte. I dette ligger også en avklaring opp mot kommunen om sameiet kan sette opp flere lyskilder og hvordan de skal innrettes for ikke å skape uheldige situasjoner. Et slikt alternativ vil kreve et betydelig arbeid og store kostnader. Omfanget av arbeid og kostnader må evt neste årsmøte få framlagt som grunnlag for et eventuelt vedtak. Styret fremmer ikke dette som forslag.

Styrets anbefaling er at det hvis årsmøte er enig i at nedkjøringen er mørk, montertes samme type lys på venstre siden som høyre siden av nedkjøringen. Montering av lysene på høyre siden kostet ca 32.000 kr i 2022.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Det settes opp en lysstolpe eller annen egnet lyskilde øverst ved nedgangen til garasjene.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Det montertes samme type lys på venstre siden som på høyre side av nedkjøringen.

✓ Forslaget ble vedtatt

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges nestleder og et styremedlem. Det bør tilstrebes mest mulig kjønnsbalanse i styret. I tillegg bør det velges valgkomite.

Valgkomiteen forslår følgende som nestleder:

Dag Jørstad (gjenvalg)

Valgkomiteen har foreslått følgende kandidater til et styremedlem:

Christos Voukelatos, 3 D

Rune Haukeland, 3 D

Det skal i tillegg velges valgkomite. På forespørsel fra styreleder har nåværende 3 medlemmer sagt ja til gjenvalg. Det foreslås derfor følgende kandidater til valgkomite:

Anne- Lene Nordblom

Synnøve Jorun berg Voukelatos

Ali Alaei

Årsmøte bør prøve å få valgt et fjerde medlem.

Nestleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Dag Jørstad

Følgende stilte til valg:

Dag Jørstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Rune Haukeland

Følgende stilte til valg:

Rune Haukeland

Harald Rønquist

Christos Voukelatos

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Ali Alaei

Synnøve Jorun Berg Voukelatos

Rita Karin Bjørung Haugeplass

Anne-Lene Nordblom

Følgende stilte til valg:

Ali Alaei

Synnøve Jorun Berg Voukelatos
Rita Karin Bjørung Haugeplass
Anne-Lene Nordblom

Protokollen signeres av:
Møteleder og protokollfører: Ole-Christian Aslaksen /s/
Protokollvitne: Svein Kolsrud /s/



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 nå 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 utskiftning 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 HEFTELSEFORM

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 sjananse 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 utøy/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.

 Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613323410
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr Navn
920817521 MOSS KOMMUNE

Adresse
Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr Navn
977048958 YTTERBØL & CO ADVOKATFIRMAET AS

Bruksenhe Adresse
Postboks 404, 1703 SARPSBORG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3002	2	1729

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	2	1729	0	1	53 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	2	86 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	3	86 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	4	53 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	5	65 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	6	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	7	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	8	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	9	45 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	10	76 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	11	86 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	12	86 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	13	76 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	14	65 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	15	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	16	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	17	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	18	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	19	45 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 1412939 Tinglyst: 09.11.2021
STATENS KARTVERK

02.11.2021 07:35

Side 1 av 7

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	2	1729	0	20	76 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	21	86 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	22	86 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	23	76 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	24	65 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	25	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	26	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	27	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	28	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	29	45 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	30	76 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	31	86 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	32	86 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	33	76 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	34	110 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	35	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	36	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	37	56 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	38	76 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	39	75 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	40	56 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	41	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	42	56 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	43	76 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	44	75 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	45	56 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	46	39 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	47	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	48	56 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	49	76 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	50	75 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	51	56 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	52	62 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei

02.11.2021 07:35

Side 2 av 7

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	2	1729	0	53	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	54	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	55	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	56	82 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	57	76 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	58	75 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	59	56 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	60	61 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	61	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	62	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	63	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	64	64 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	65	71 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	66	53 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	67	51 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	68	64 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	69	71 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	70	53 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	71	52 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	72	64 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	73	71 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	74	53 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	75	51 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	76	64 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	77	71 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	78	53 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	79	92 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	80	96 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	81	53 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	82	92 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	83	96 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	84	53 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	85	92 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei

02.11.2021 07:35

Side 3 av 7

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	2	1729	0	86	95 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	87	53 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	88	51 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	89	137 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	90	53 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	91	54 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	92	55 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	93	57 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	94	96 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	95	96 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	96	57 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	97	88 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	98	51 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	99	64 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	100	69 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	101	96 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	102	96 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	103	76 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	104	88 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	105	51 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	106	64 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	107	69 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	108	96 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	109	96 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	110	76 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	111	88 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	112	51 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	113	64 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	114	69 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	115	96 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	116	96 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	117	76 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	118	88 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei

02.11.2021 07:35

Side 4 av 7



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	2	1729	0	119	139 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	120	69 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	121	111 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	122	88 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	123	70 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	124	73 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	125	54 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	126	51 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	127	65 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	128	73 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	129	54 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	130	52 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	131	64 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	132	73 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	133	54 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	134	93 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	135	87 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	136	63 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	137	93 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	138	87 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	139	63 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	140	117 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	141	128 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	142	117 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	143	128 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	144	117 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	145	128 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	146	54 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	147	73 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	148	70 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	149	54 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	150	73 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	151	64 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei

02.11.2021 07:35

Side 5 av 7

Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	2	1729	0	152	52 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	153	54 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	154	73 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	155	64 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	156	52 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	157	63 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	158	87 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	159	93 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	160	63 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	161	87 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	162	93 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	163	128 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	164	117 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	165	128 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	166	113 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	167	128 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	168	117 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	169	47 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	170	59 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	171	54 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	172	61 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	173	53 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	174	82 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	175	47 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	176	59 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	177	54 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	178	61 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	179	81 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	180	82 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	181	47 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	182	59 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	183	54 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	184	61 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei

02.11.2021 07:35

Side 6 av 7

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	2	1729	0	185	81 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	186	82 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	187	47 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	188	59 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	189	54 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	190	61 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	191	81 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	192	82 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	193	129 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	194	64 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	195	113 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

V1
Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Moss	PB 175, 1501 Moss	BERGSENG

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Ytterbøl % Co AS v/adv Petter Koren	977048958	petter@ytterbol.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
PB 373	1502	Moss	45001919

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	Moss	2	1729	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
988660078	Ryggeveien 33 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	53	B	13	B	76	B	25	N	1		37	B	56	B
2	B	86	B	14	B	65	B	26	N	1		38	B	76	B
3	B	86	B	15	N	1		27	N	1		39	B	75	B
4	B	53	B	16	N	1		28	N	1		40	B	56	B
5	B	65	B	17	N	1		29	B	45	B	41	N	1	
6	N	1		18	N	1		30	B	76	B	42	B	56	B
7	N	1		19	B	45	B	31	B	86	B	43	B	76	B
8	N	1		20	B	76	B	32	B	86	B	44	B	75	B
9	B	45	B	21	B	86	B	33	B	76	B	45	B	56	B
10	B	76	B	22	B	86	B	34	B	110	B	46	B	39	B
11	B	86	B	23	B	76	B	35	N	1		47	N	1	
12	B	86	B	24	B	65	B	36	N	1		48	B	56	B
Sum tellere:		12968				Nevner:				12968					

Dato	Innsenderens underskrift
06.09.21	Petter Koren Advokat

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

06.09.21

Innsenderens underskrift

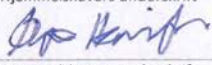
8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

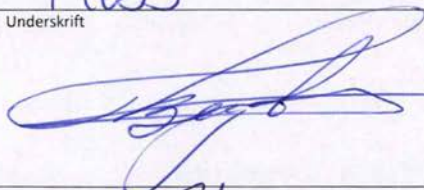
10. Underskrifter

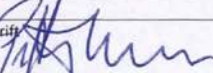
Sted og dato Sarpsborg 06.09.21	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Øyvind Harriðsleff
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 3602	Kommunens navn Moss	Gårdsnr. 2	Bruksnr. 1729	Festenr.
Dato 2/11-21	Underskrift 	Stempel MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk		

Dato 06.09.21	Innsenderens underskrift 
------------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer		Seksjonens formål		Sameiebrøk (teller)		Tilleggsareal	
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)	
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	N	1		85	B	92	B
62	N	1		86	B	95	B
63	N	1		87	B	53	B
64	B	64	B	88	B	51	B
65	B	71	B	89	B	137	B
66	B	53	B	90	B	53	B
67	B	51	B	91	B	54	B
68	B	64	B	92	B	55	B
69	B	71	B	93	B	57	B
70	B	53	B	94	B	96	B
71	B	52	B	95	B	96	B
72	B	64	B	96	B	57	B
73	B	71	B	97	B	88	B
74	B	53	B	98	B	51	B
75	B	51	B	99	B	64	B
76	B	64	B	100	B	69	B
77	B	71	B	101	B	96	B
78	B	53	B	102	B	96	B
79	B	92	B	103	B	76	B
80	B	96	B	104	B	88	B
81	B	53	B	105	B	51	B
82	B	92	B	106	B	64	B
83	B	96	B	107	B	69	B
84	B	53	B	108	B	96	B
109	B	96	B	110	B	76	B
111	B	88	B	112	B	51	B
113	B	64	B	114	B	69	B
115	B	96	B	116	B	96	B
117	B	76	B	118	B	88	B
119	B	139	B	120	B	69	B
121	B	111	B	122	B	88	B
123	B	70	B	124	B	73	B
125	B	54	B	126	B	51	B
127	B	65	B	128	B	73	B
129	B	54	B	130	B	52	B
131	B	64	B	132	B	73	B
133	B	54	B	134	B	93	B
135	B	87	B	136	B	63	B
137	B	93	B	138	B	87	B
139	B	63	B	140	B	117	B
141	B	128	B	142	B	117	B
143	B	128	B	144	B	117	B
145	B	128	B	146	B	54	B
147	B	73	B	148	B	70	B
149	B	54	B	150	B	73	B
151	B	64	B	152	B	52	B
153	B	54	B	154	B	73	B
155	B	64	B	156	B	52	B
157	B	63	B	158	B	87	B
159	B	93	B	160	B	63	B
161	B	87	B	162	B	93	B
163	B	128	B	164	B	117	B
165	B	128	B	166	B	113	B
167	B	128	B	168	B	117	B
169	B	47	B	170	B	59	B
171	B	54	B	172	B	61	B
173	B	53	B	174	B	82	B
175	B	47	B	176	B	59	B
177	B	54	B	178	B	61	B
179	B	81	B	180	B	82	B
Sum tellere:		12968		Nevner =		12968	

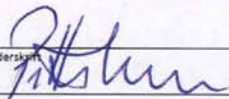
Dato: 06.09.21

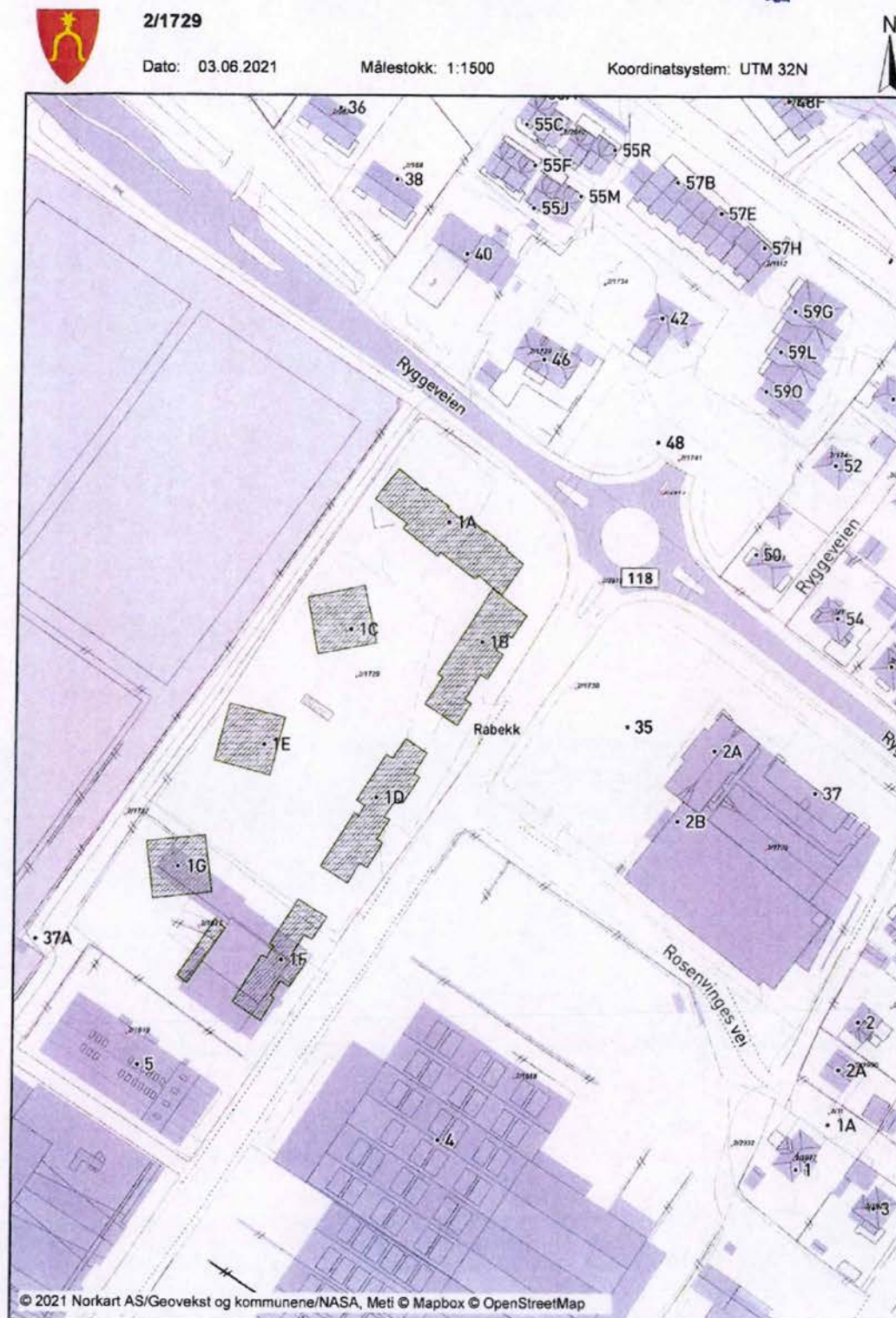
Innsenderens underskrift: *Petter Koren*

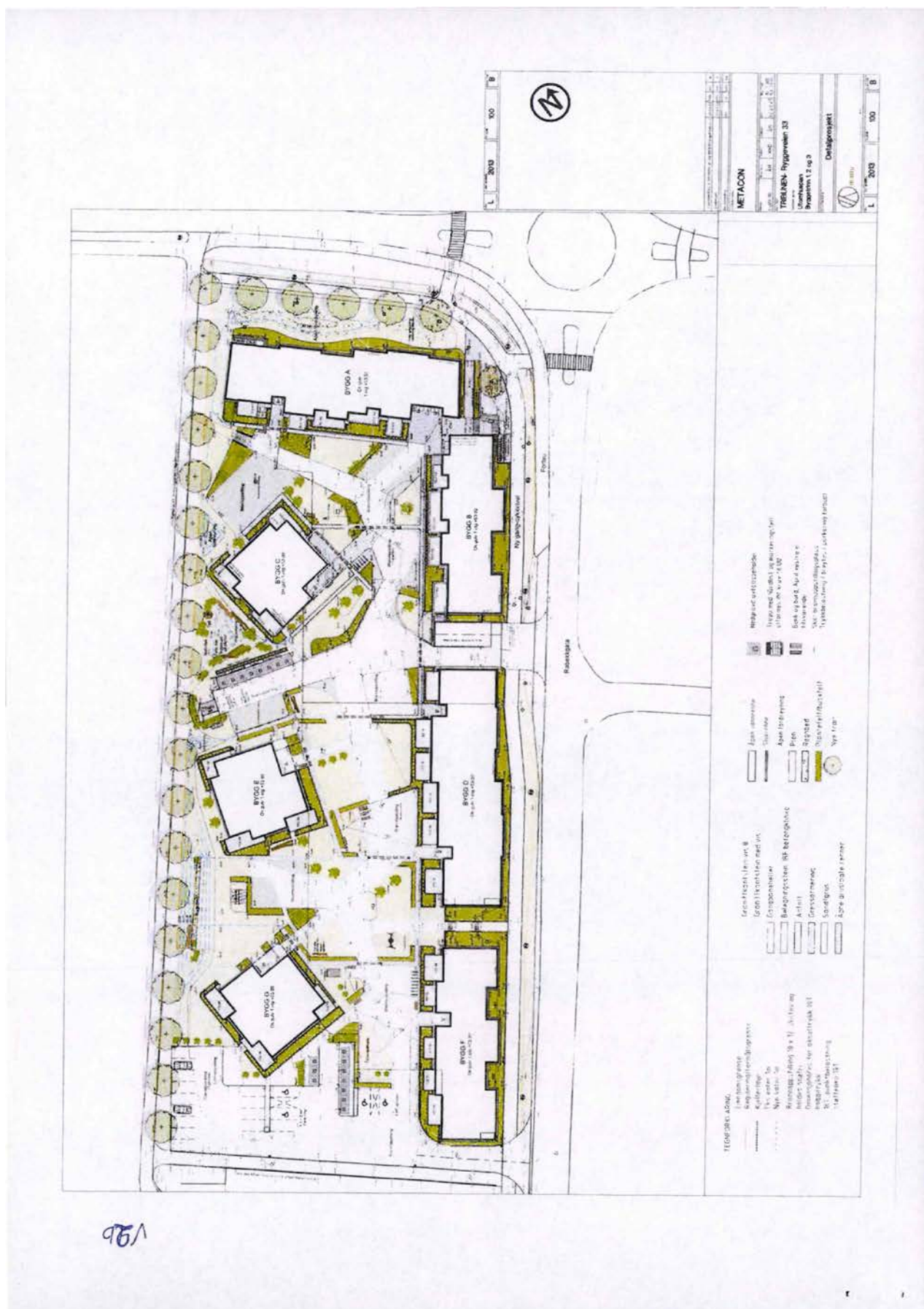
Petter Koren
Advokat

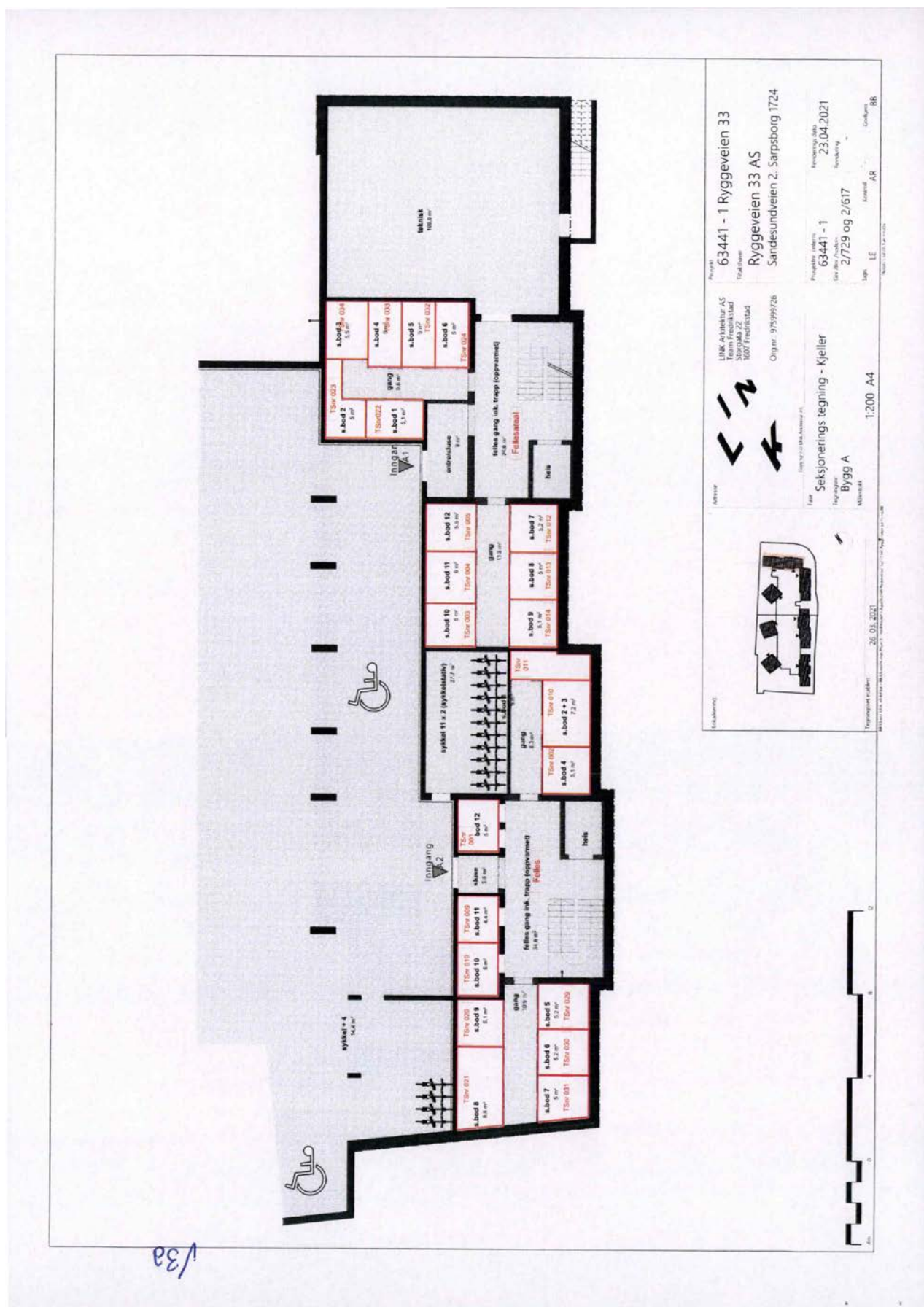
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Samlebrøk (teller)	Tilleggsareal
	B = Tilleggsareal (samlet areal og/eller fiskeareal)	Hvis søkeren da teller i tilleggsdelen, må det være et uttrykk for eiendommen, som vil være summen av teller i alle søknader i samlet.	Fyll ut denne kolonnen hvis søkeren skal ha tilleggsareal
	N = samlebrøksnummer		B = tilleggsareal i bygning
	SB = samlebrøksnummer bygning		G = tilleggsareal i grunn (heretter oppmålingsforretning)
	SN = samlebrøksnummer		BG = tilleggsareal i bygning og grunn (heretter oppmålingsforretning)

Snr	Formål	Brøk	Tilleggsdel
181	B	47	B
182	B	59	B
183	B	54	B
184	B	61	B
185	B	81	B
186	B	82	B
187	B	47	B
188	B	59	B
189	B	54	B
190	B	61	B
191	B	81	B
192	B	82	B
193	B	129	B
194	B	64	B
195	B	113	B

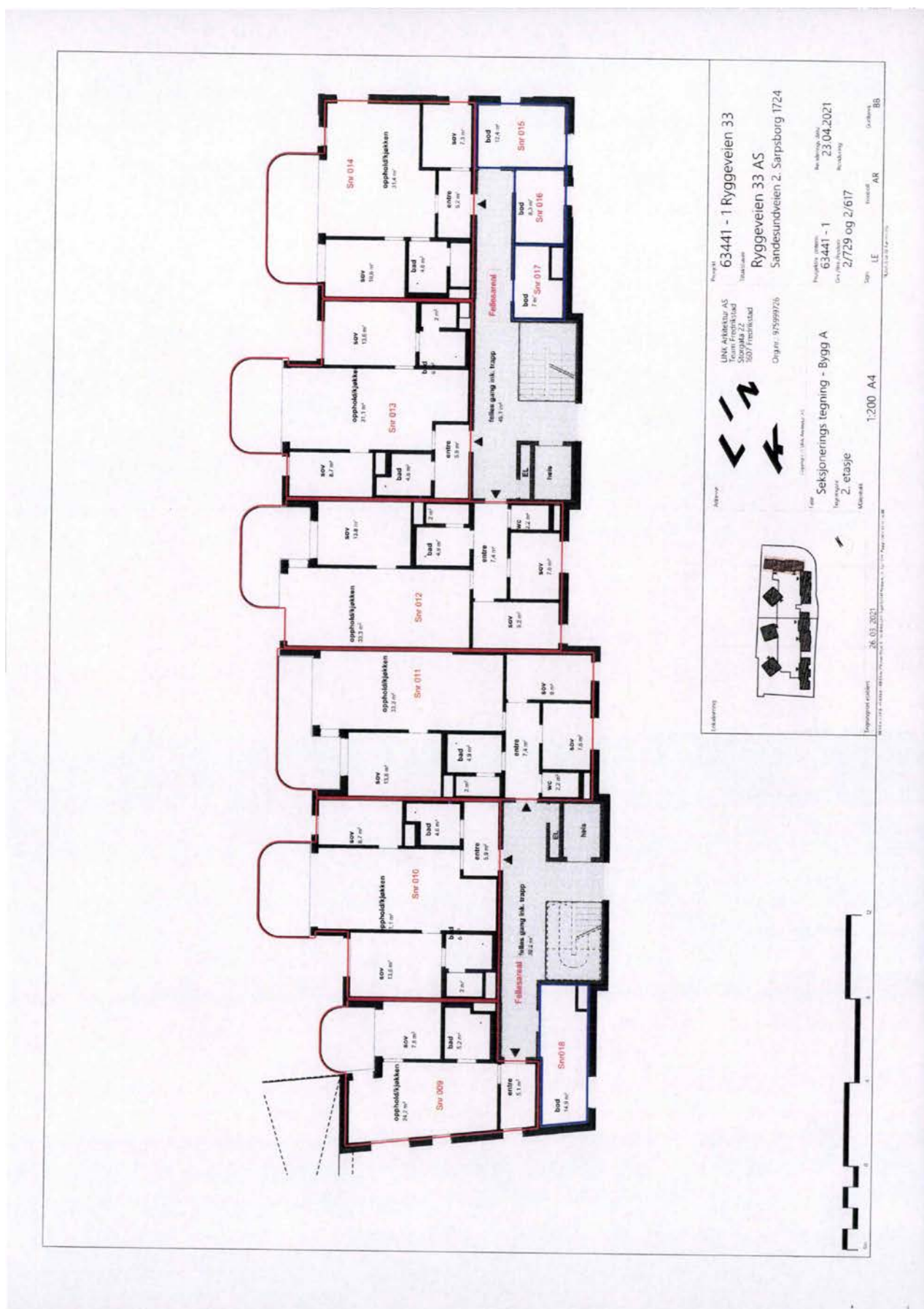
Date: 06.03.21 10.05.2021	Innsenderens underskrift: 
------------------------------	---

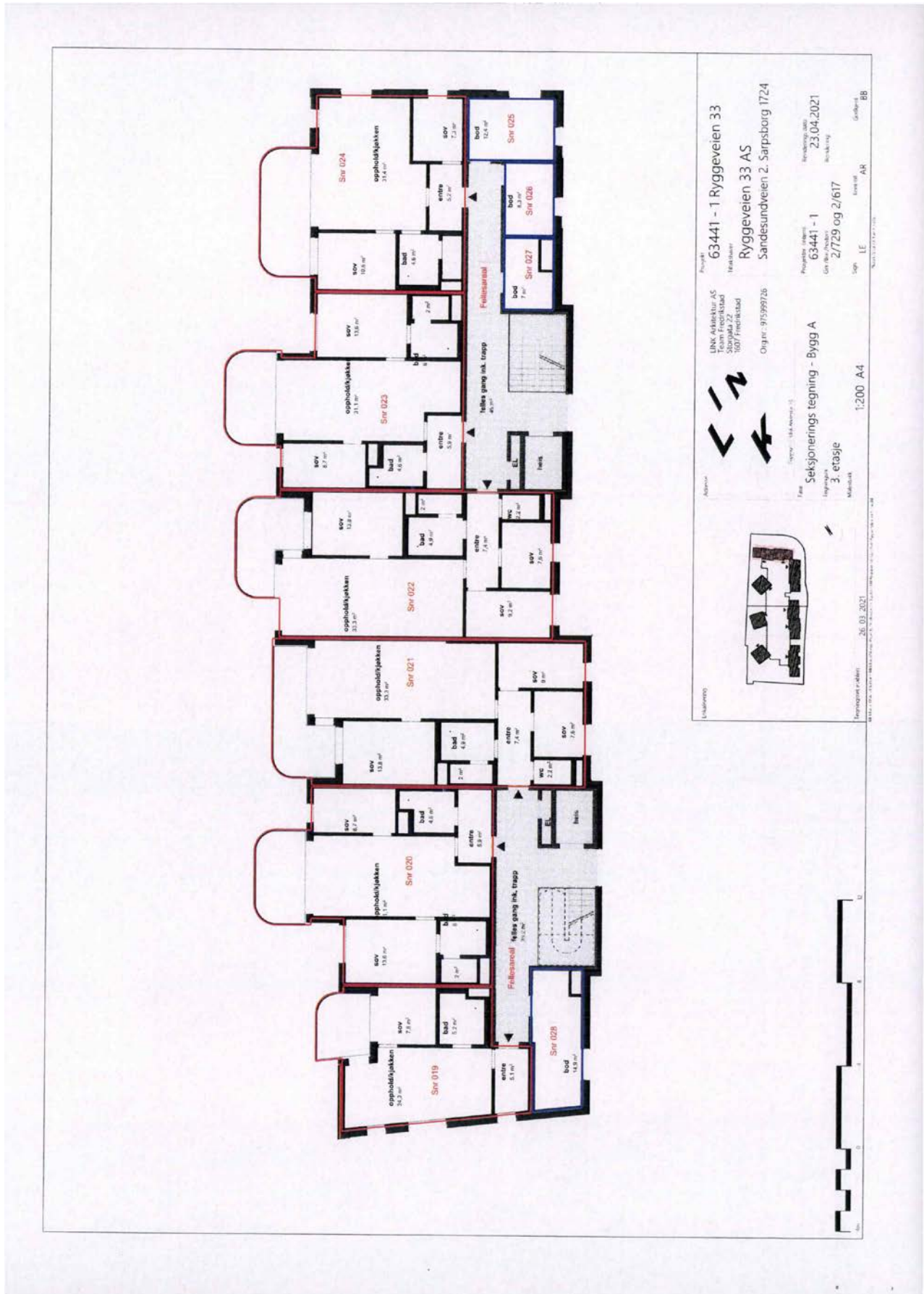


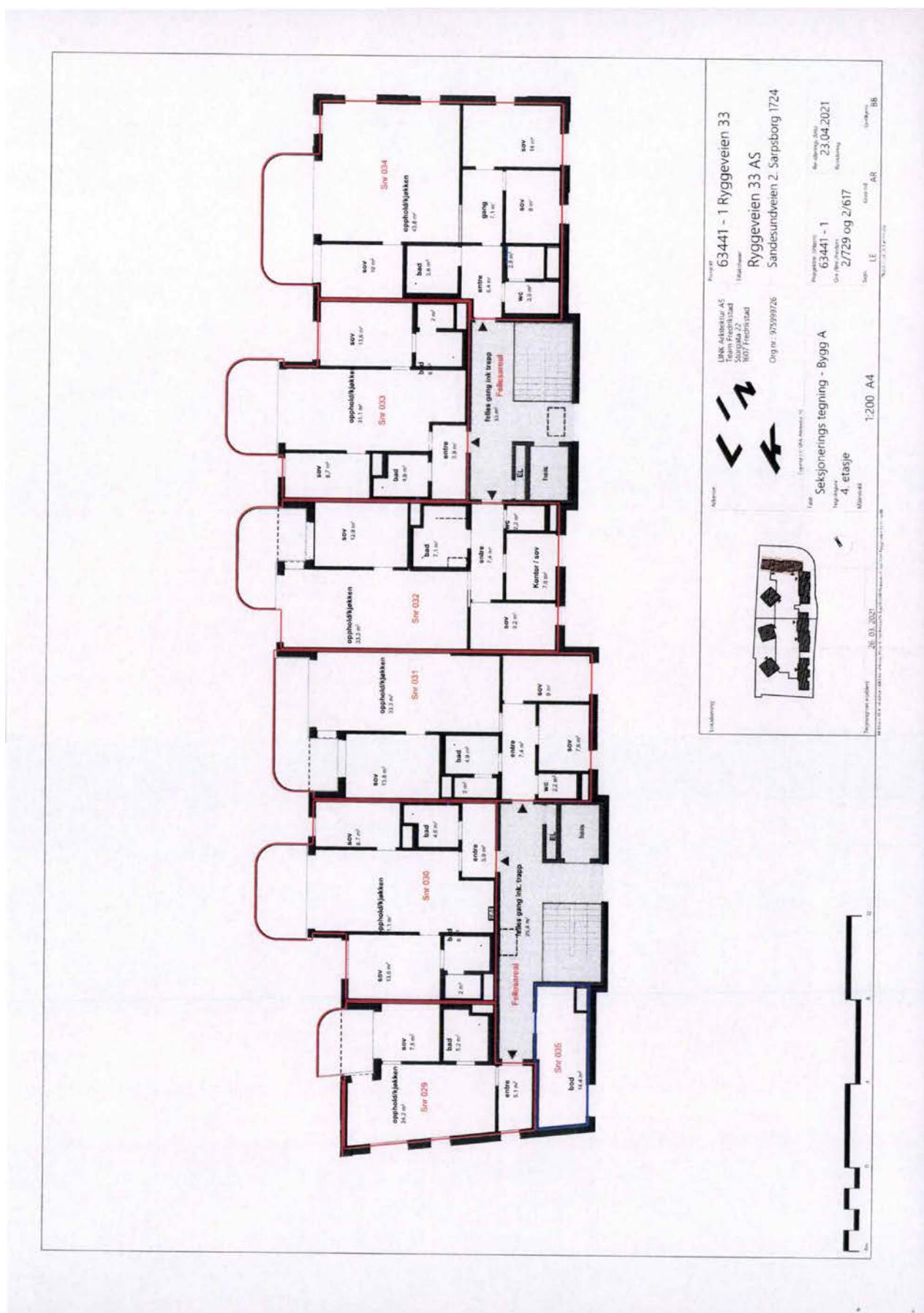


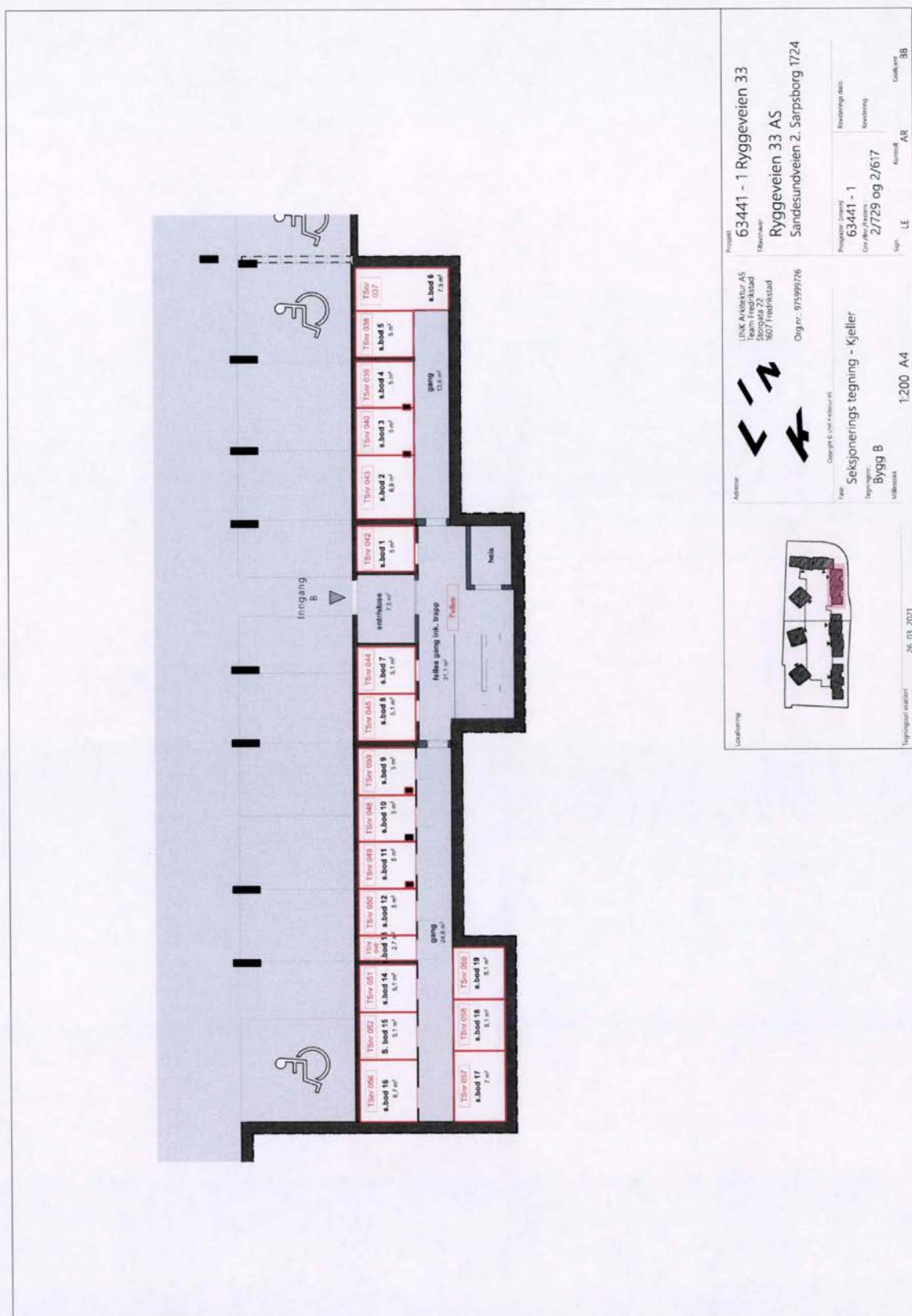


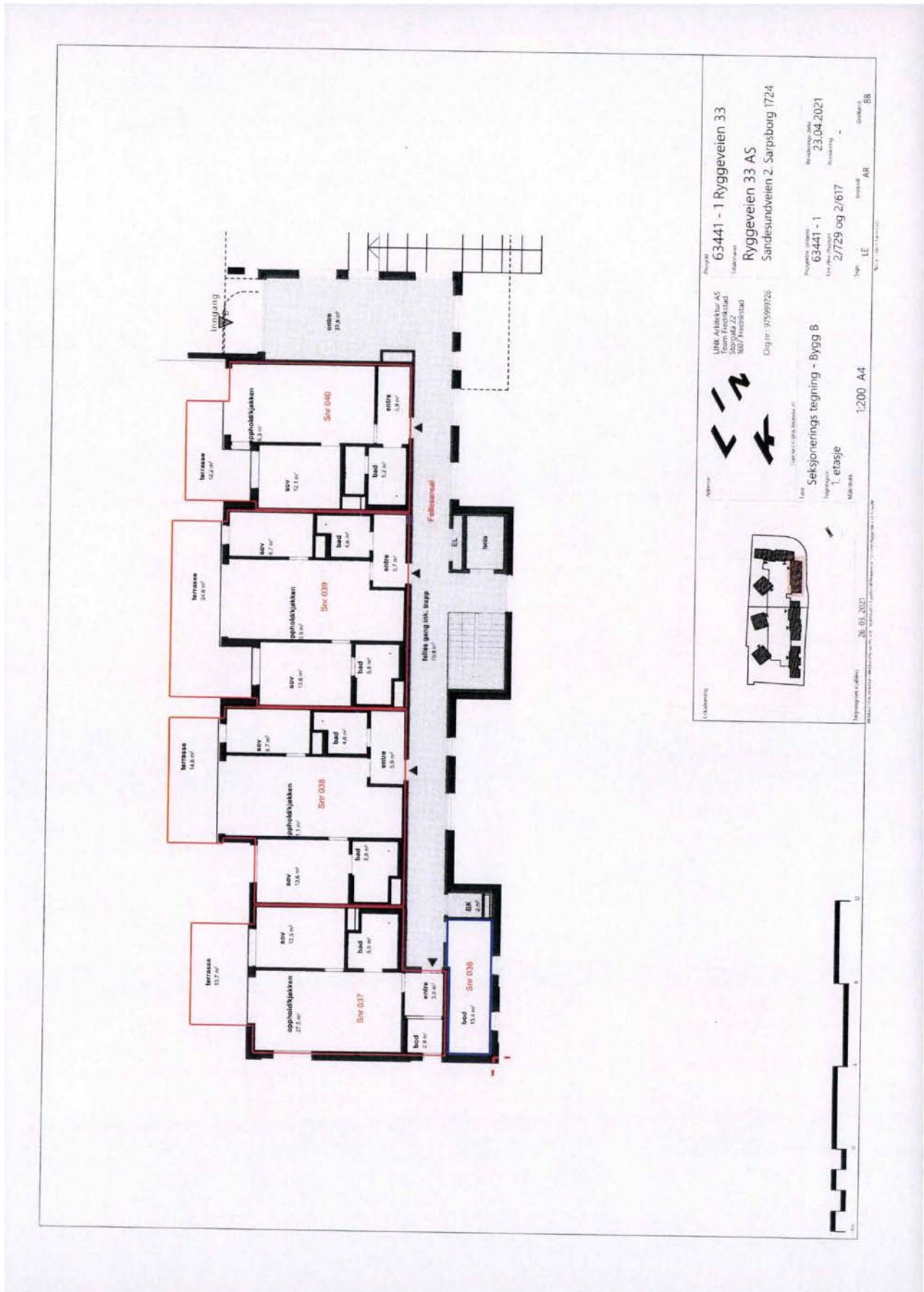




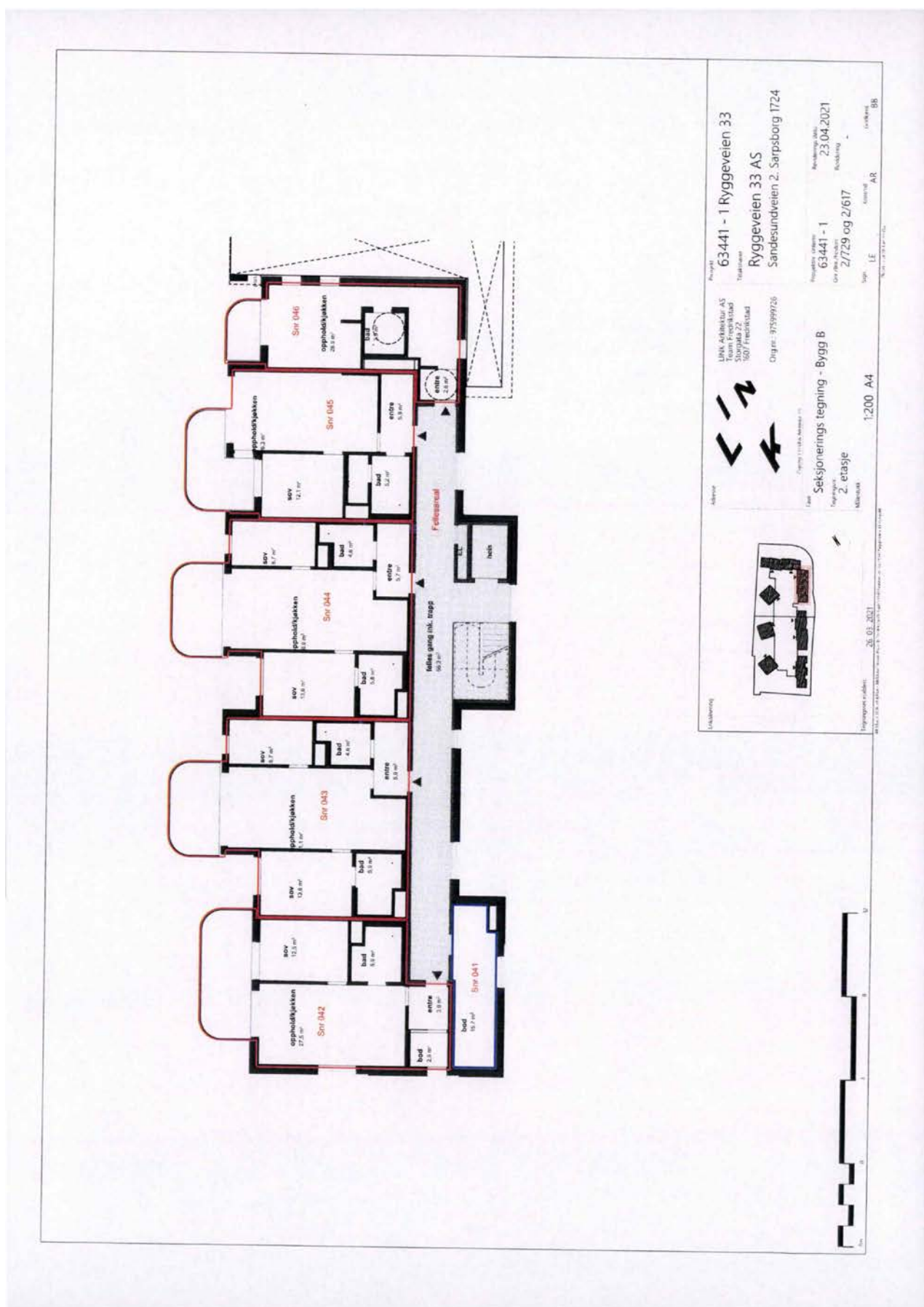


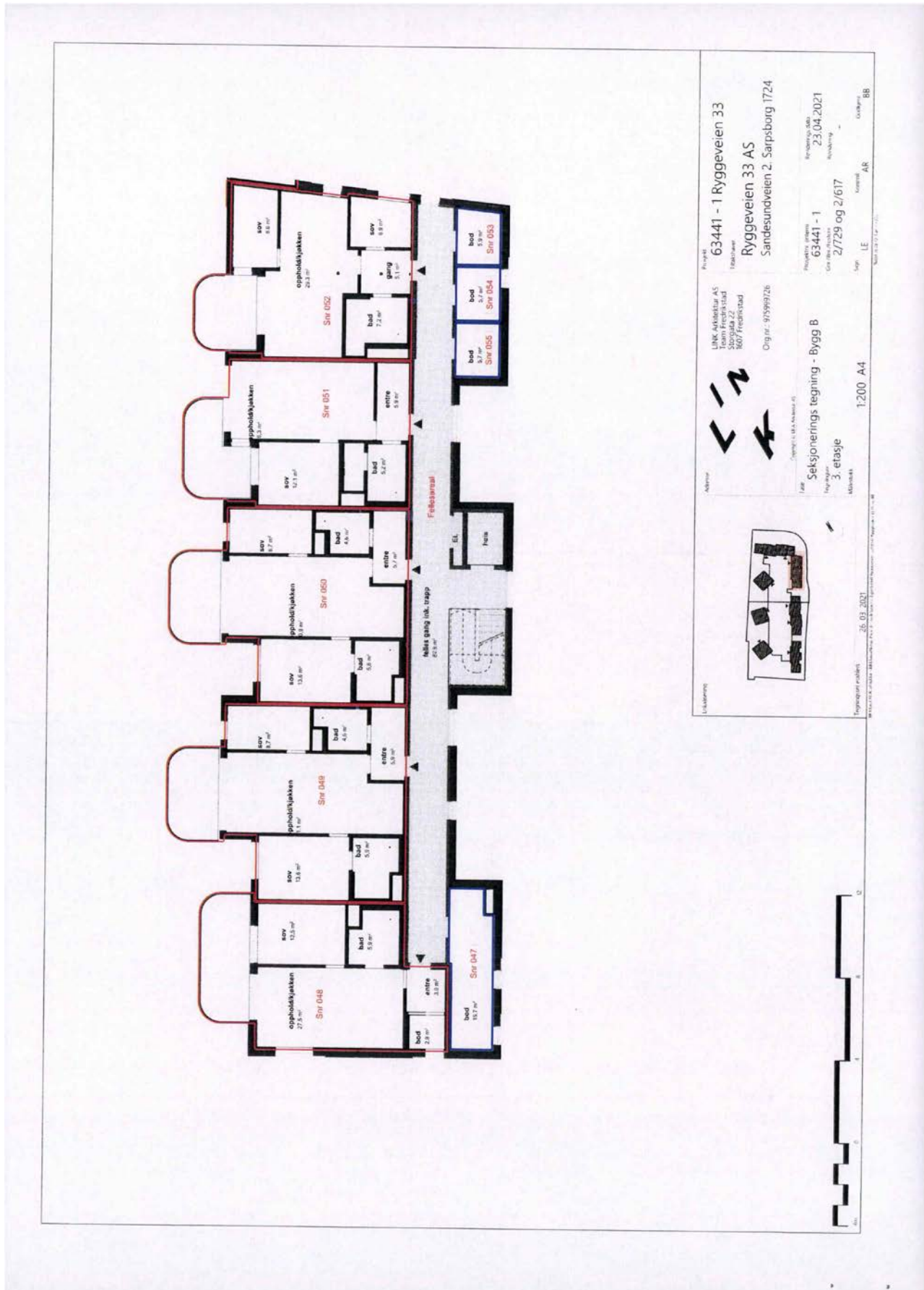


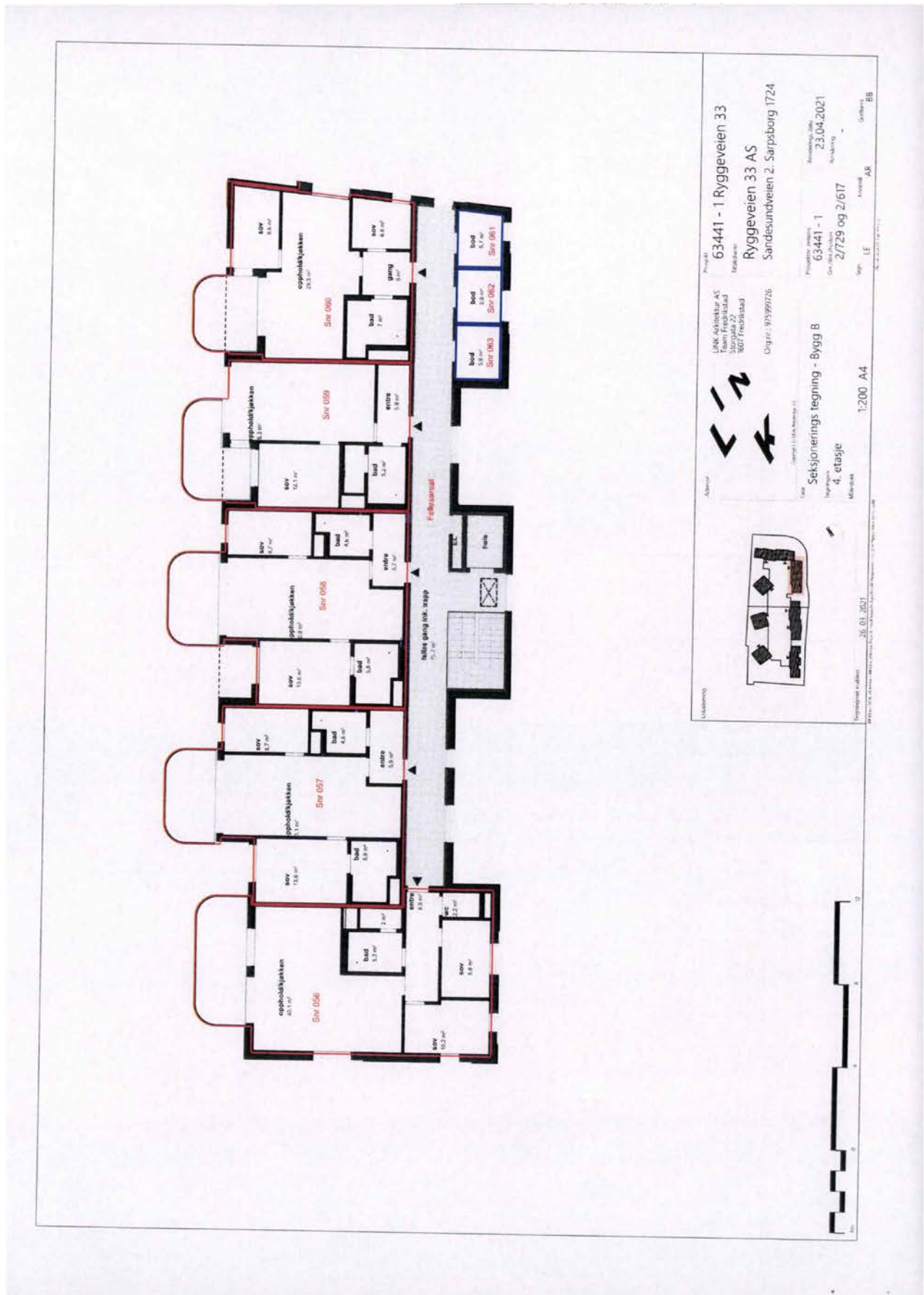


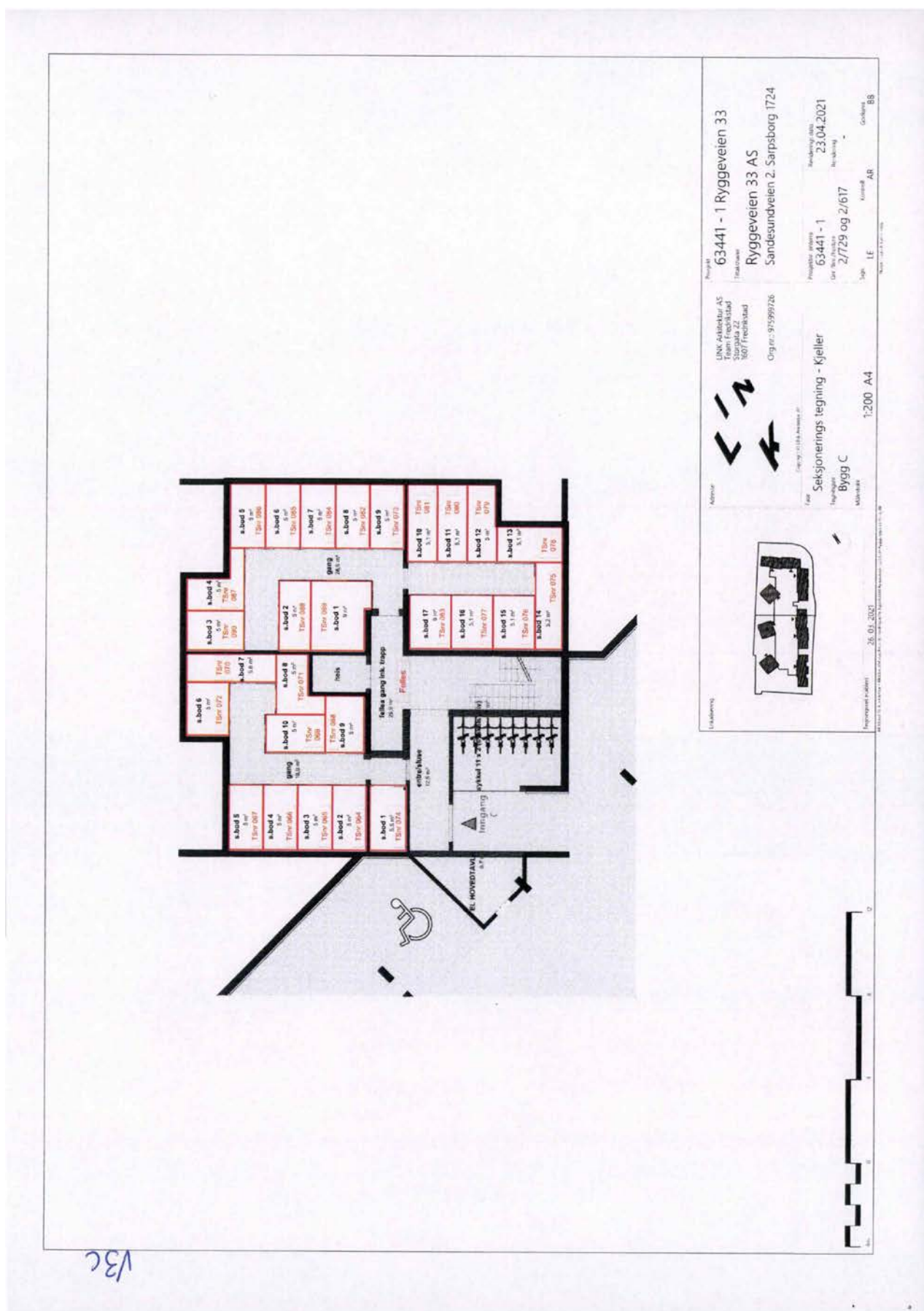


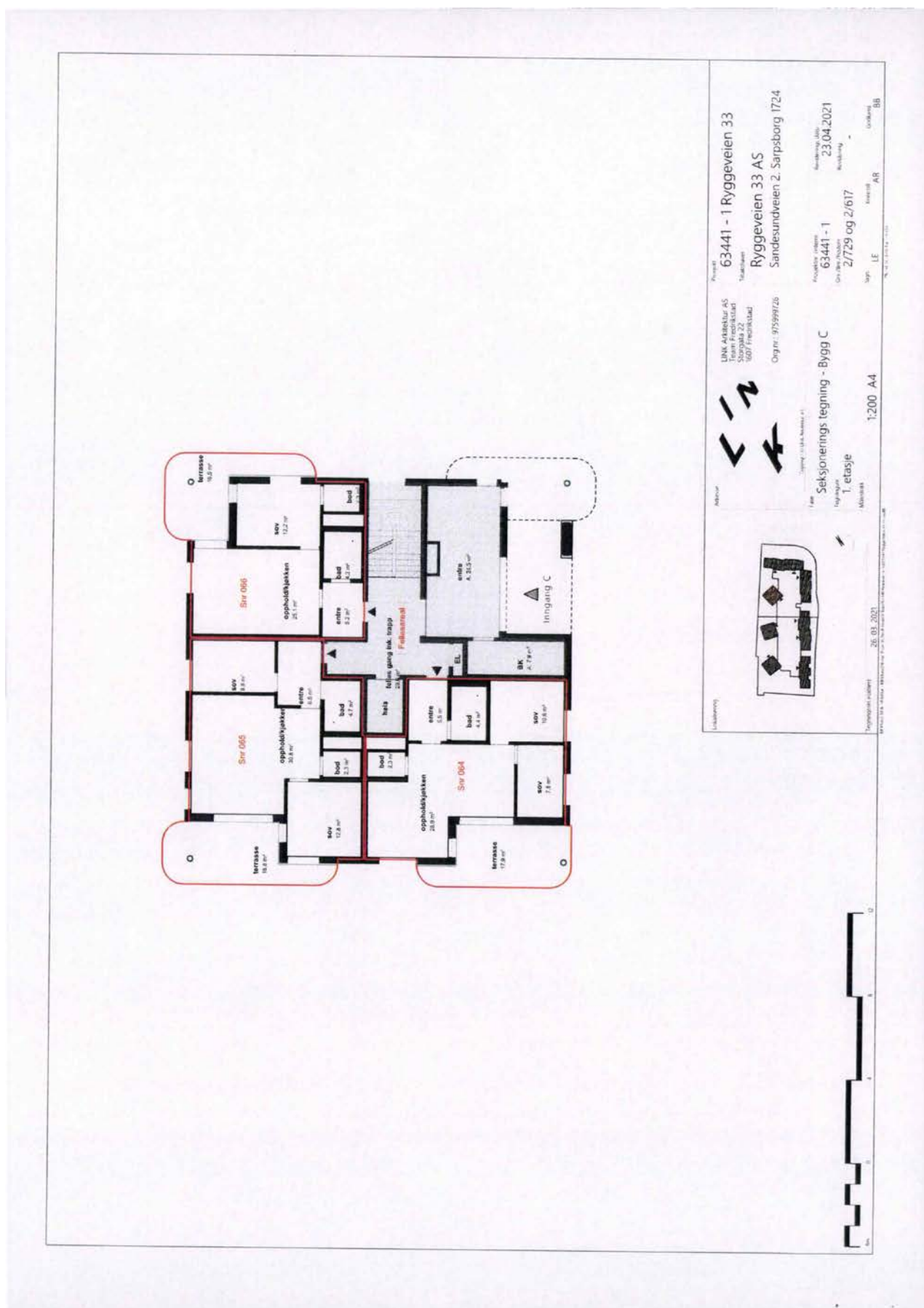
Arkitekt		LINK Arkitektur AS Toroddveien 22 3607 Fredrikstad Org nr: 97599726	Prosjekt 63441 - 1 Ryggeveien 33 Ryggeveien 33 AS Sandesundveien 2, Sarpsborg 1724	Prosjekt 63441 - 1 2/729 og 2/617	Revisjons dato 23.04.2021	Revisjons dato 23.04.2021
Seksjonerings tegning - Bygg B		Prosjekt 63441 - 1 2/729 og 2/617		Revisjons dato 23.04.2021		Revisjons dato 23.04.2021
1. etasje		Prosjekt 63441 - 1 2/729 og 2/617		Revisjons dato 23.04.2021		
1:200 A4		Prosjekt 63441 - 1 2/729 og 2/617		Revisjons dato 23.04.2021		Revisjons dato 23.04.2021
1:200 A4		Prosjekt 63441 - 1 2/729 og 2/617		Revisjons dato 23.04.2021		

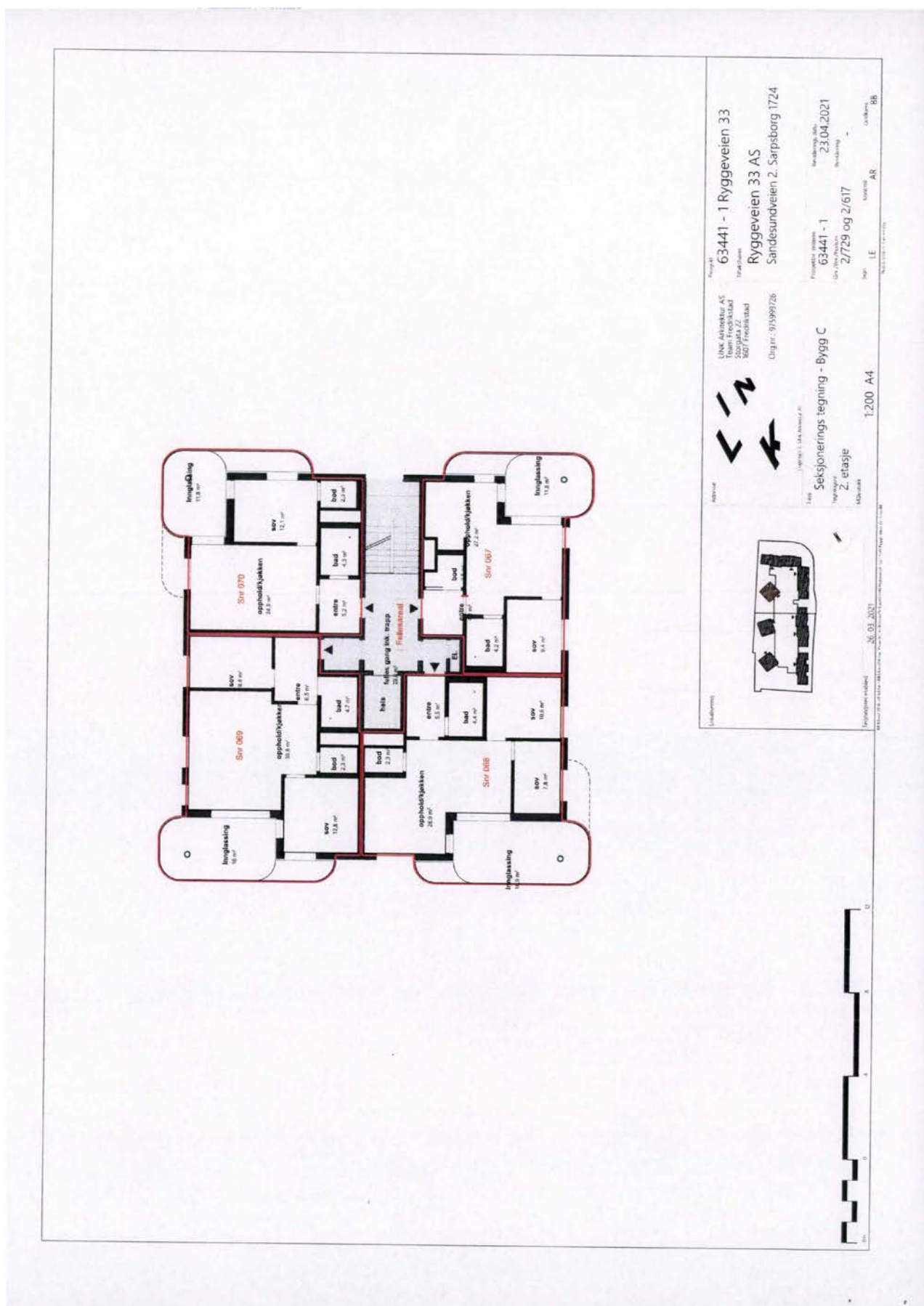


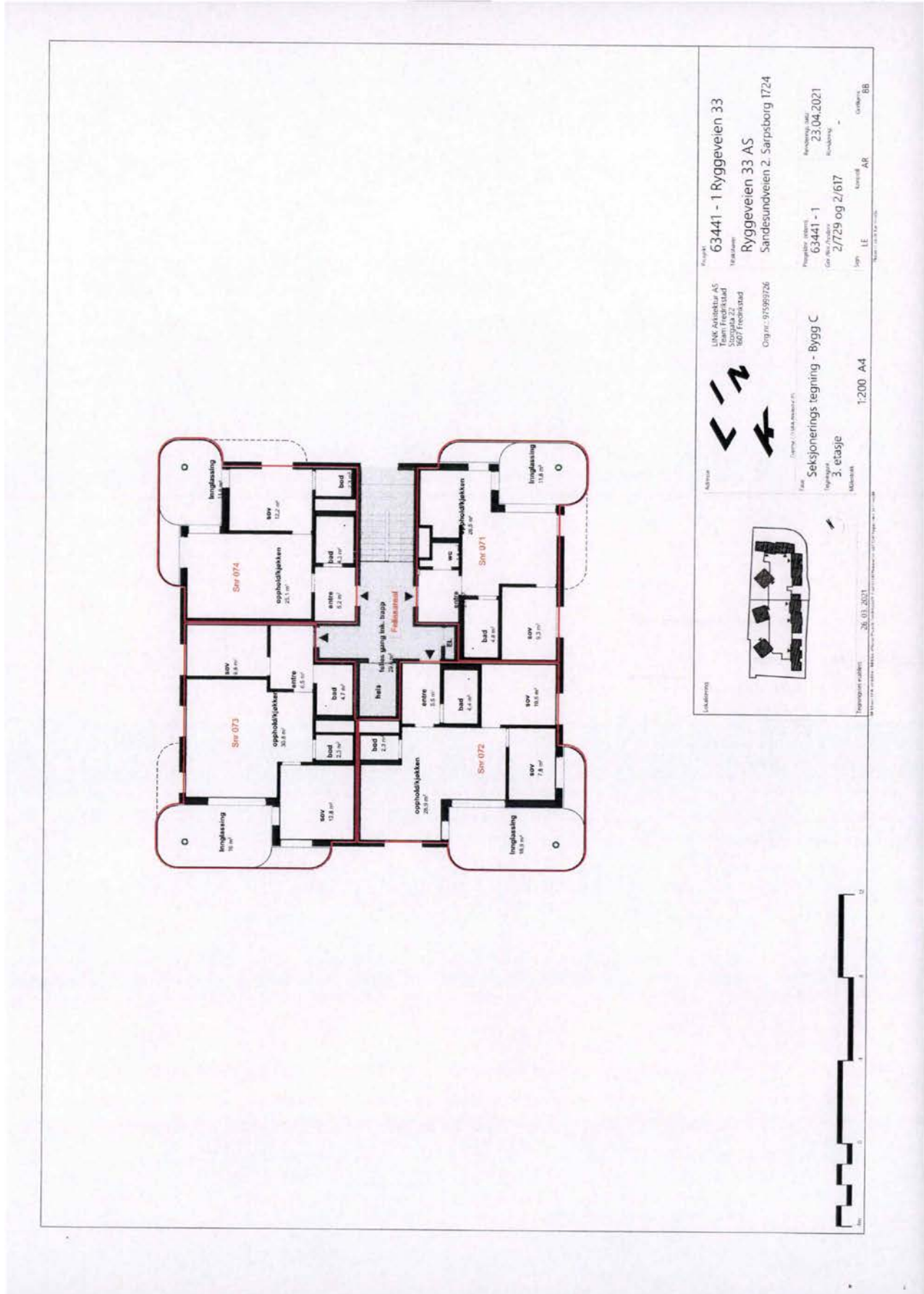


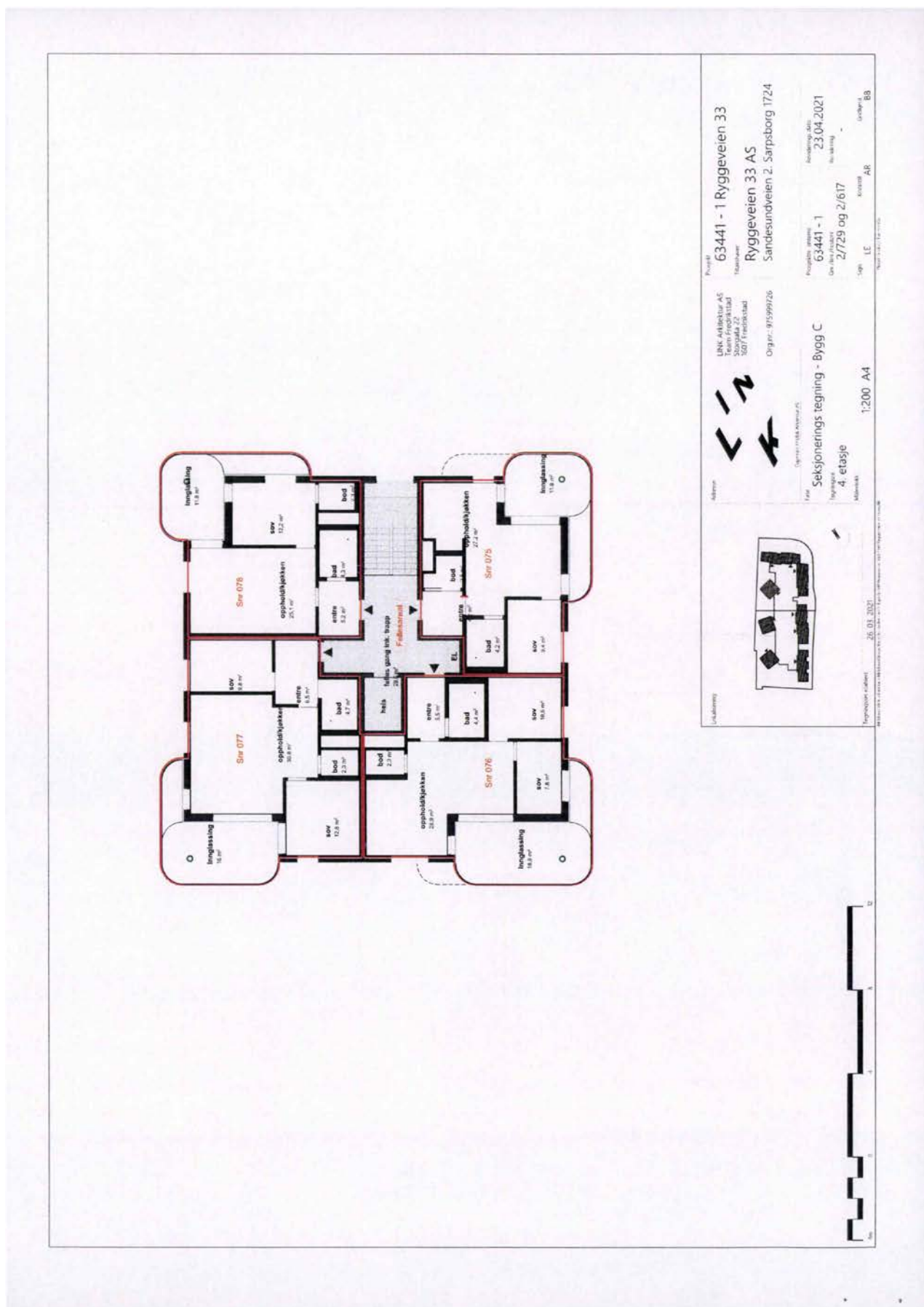


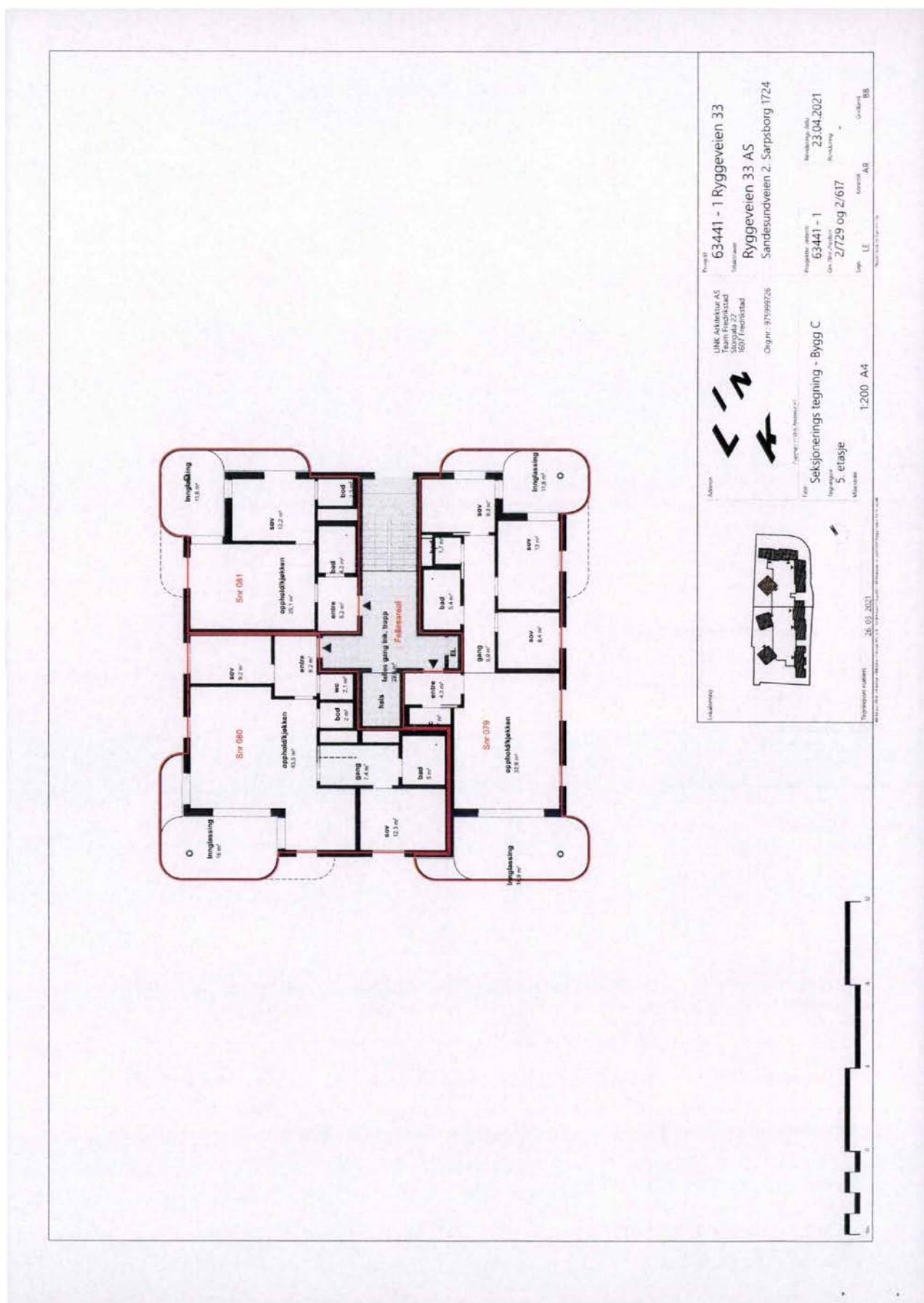


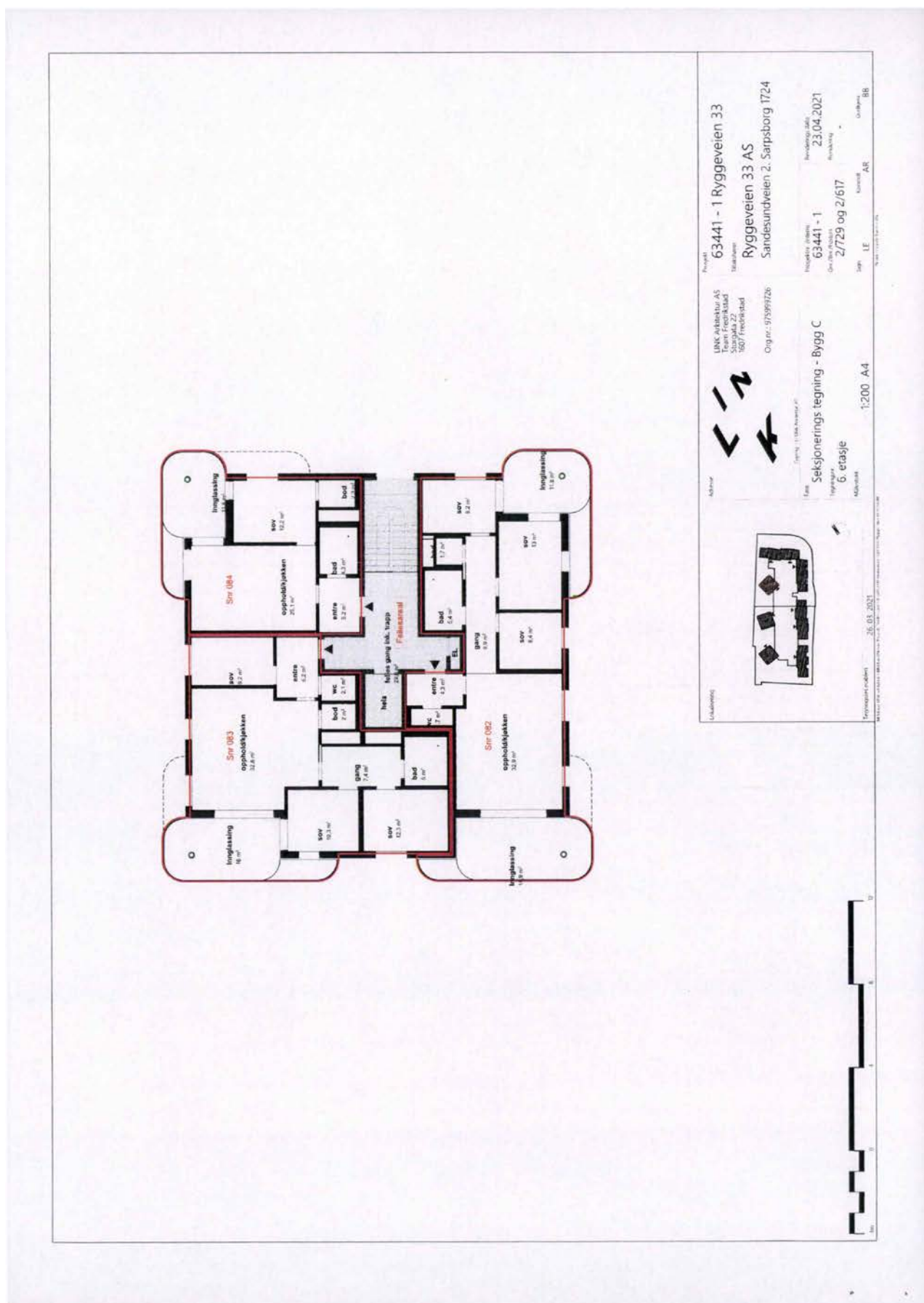


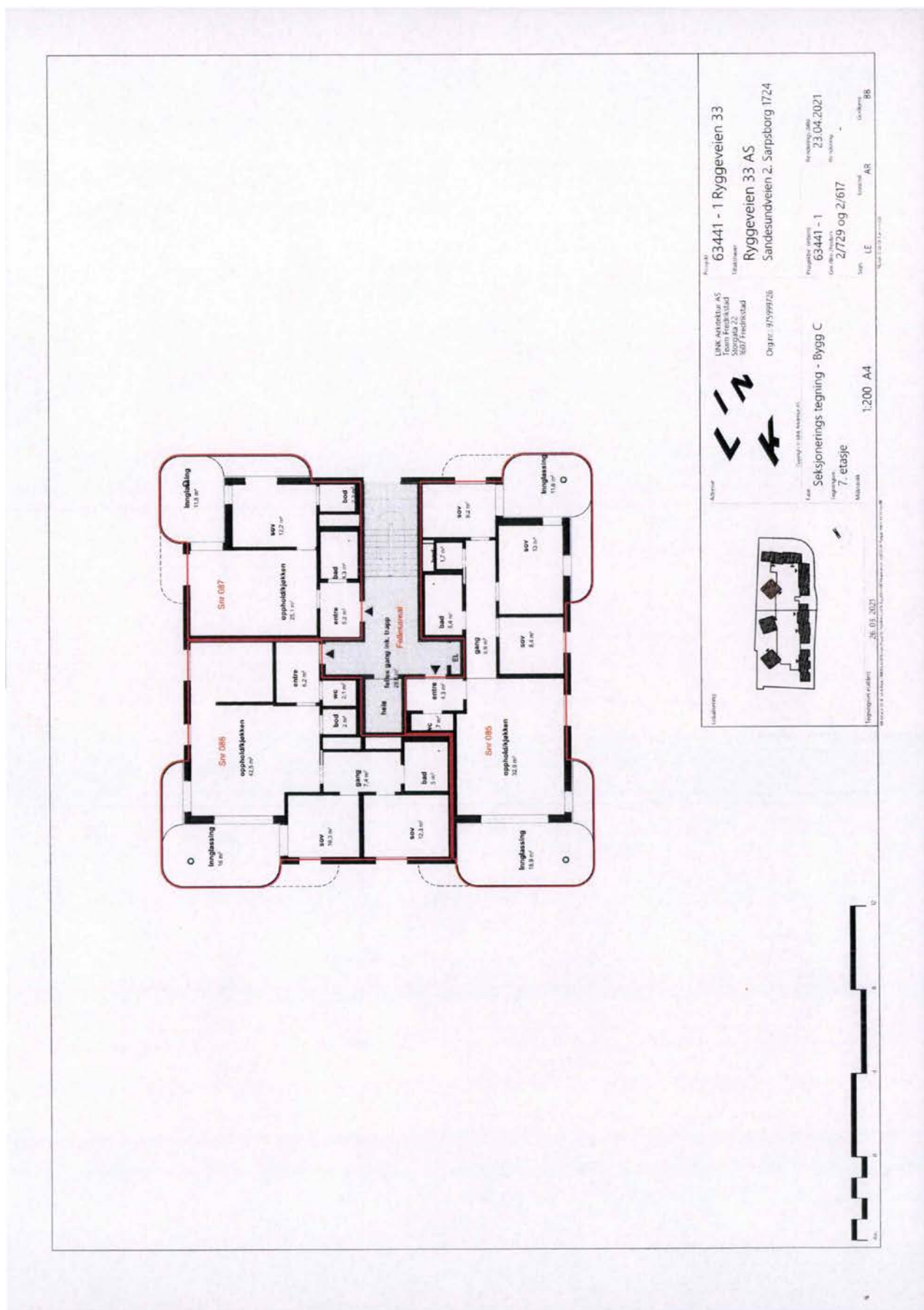


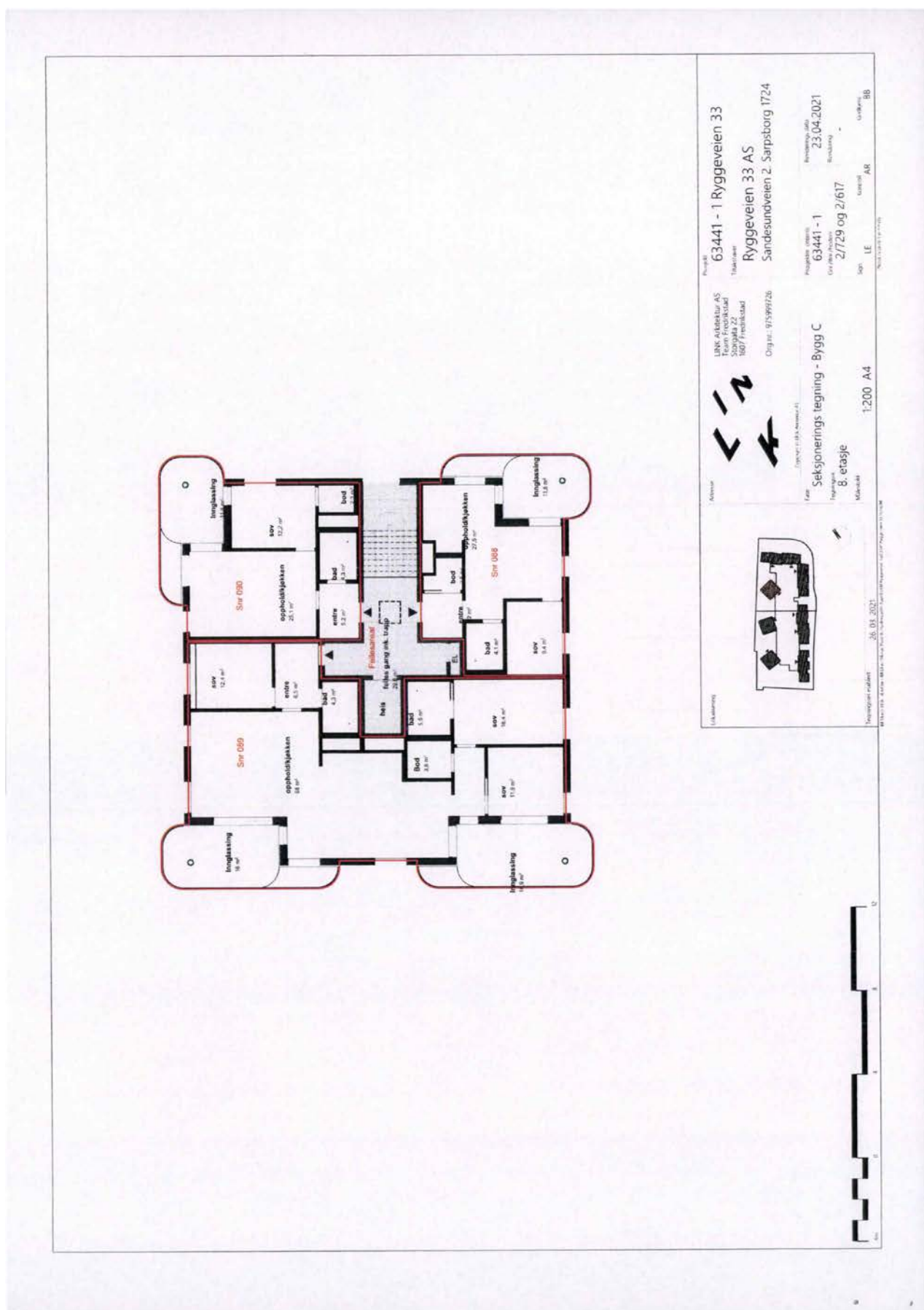


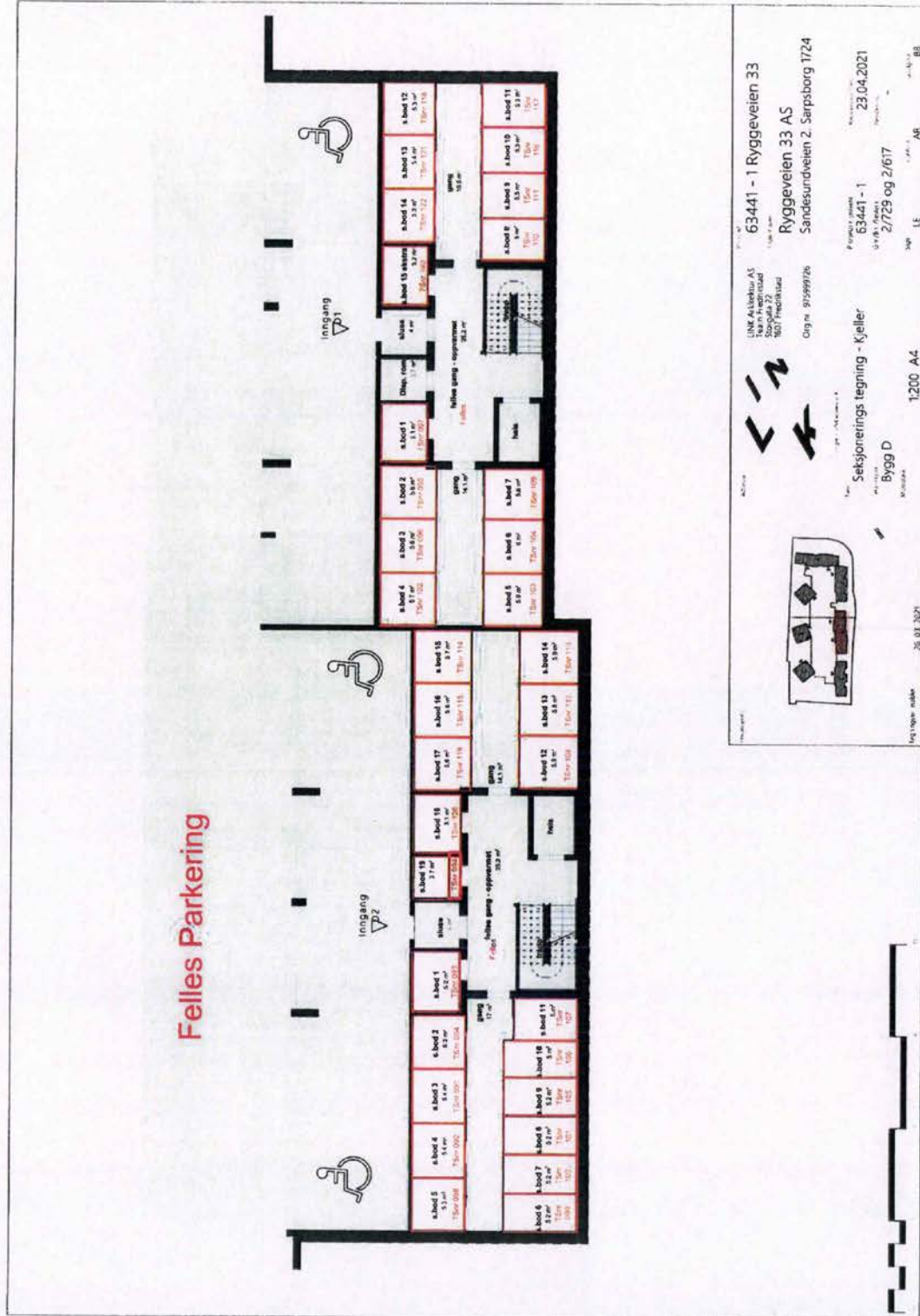


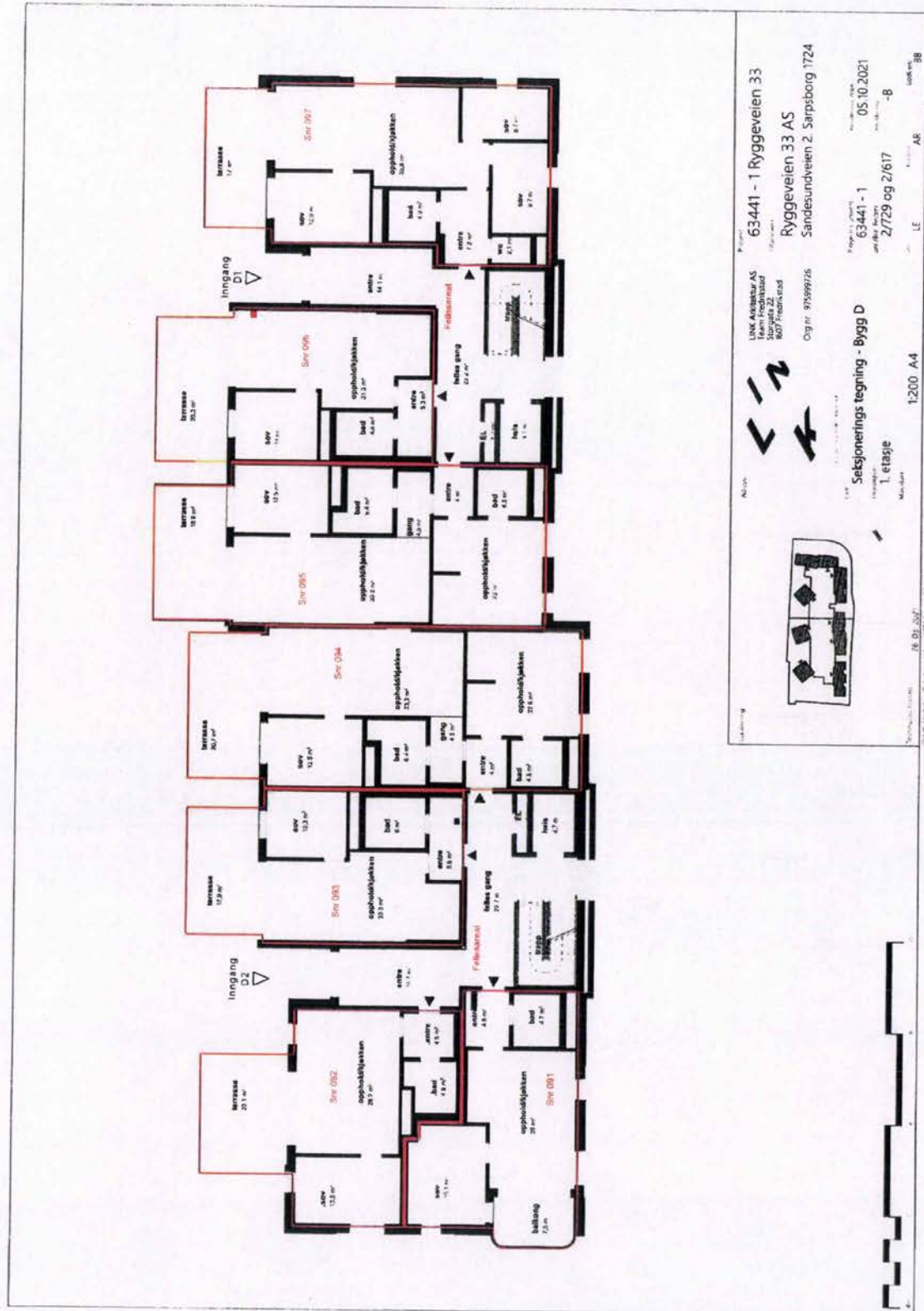


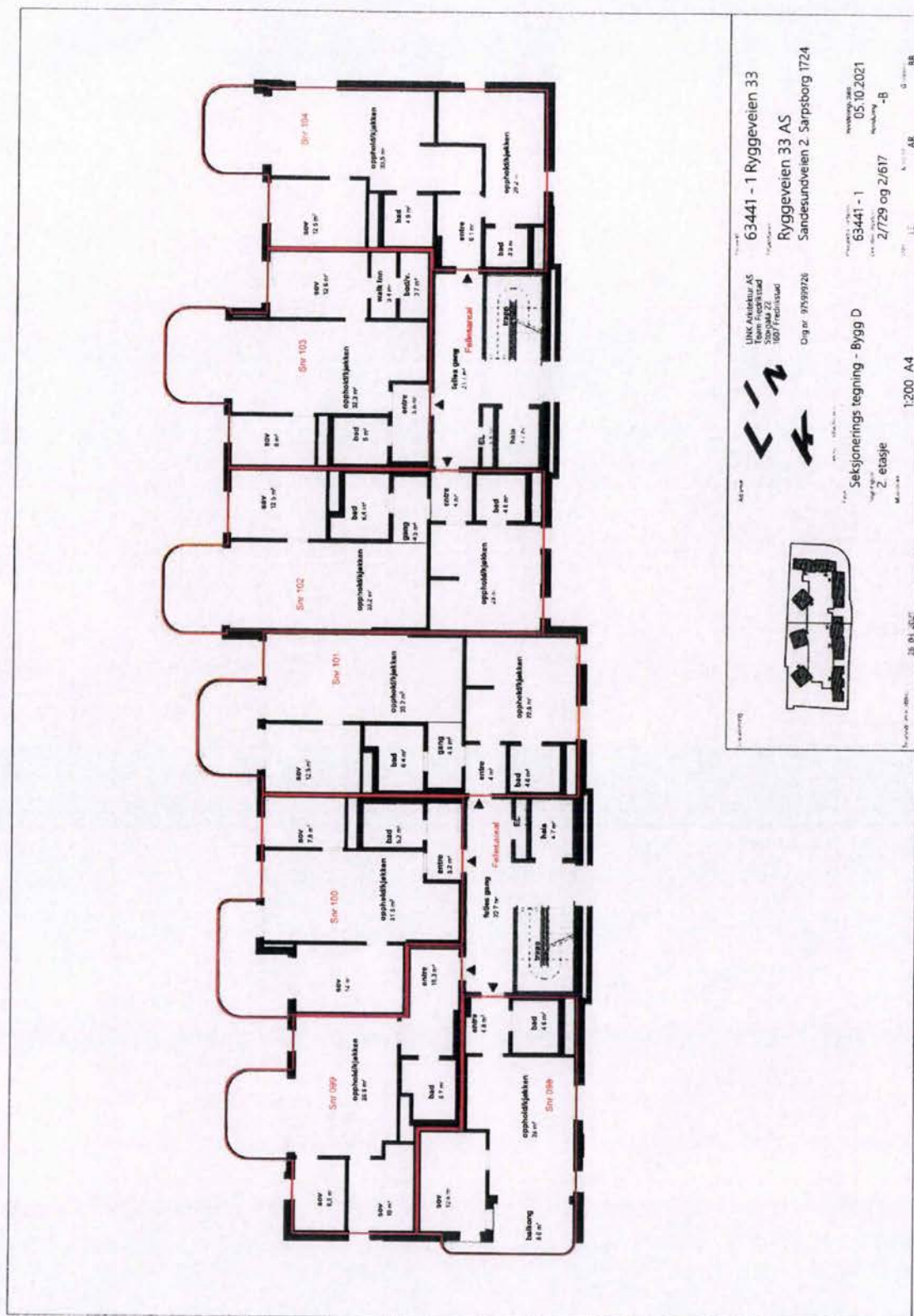


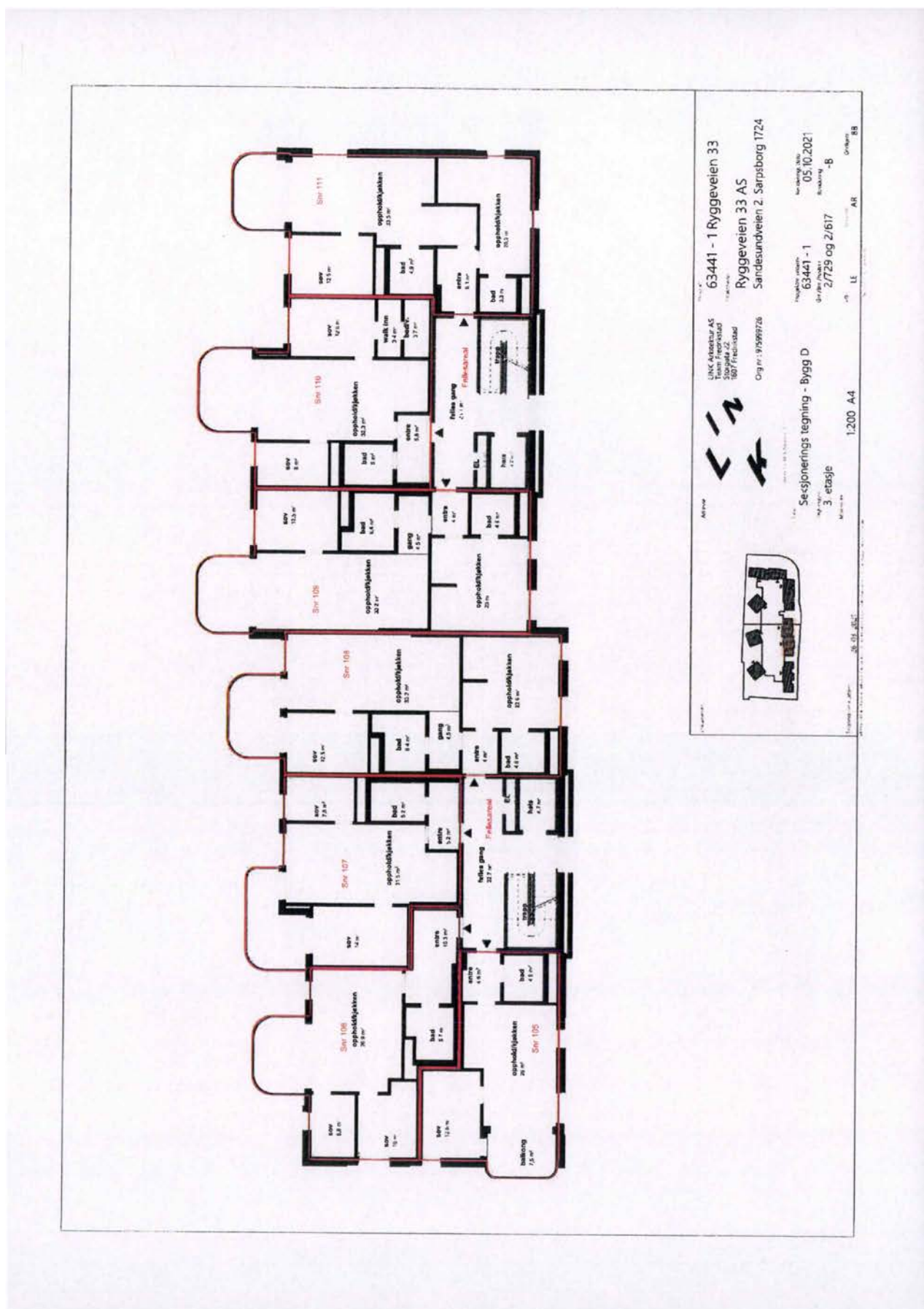


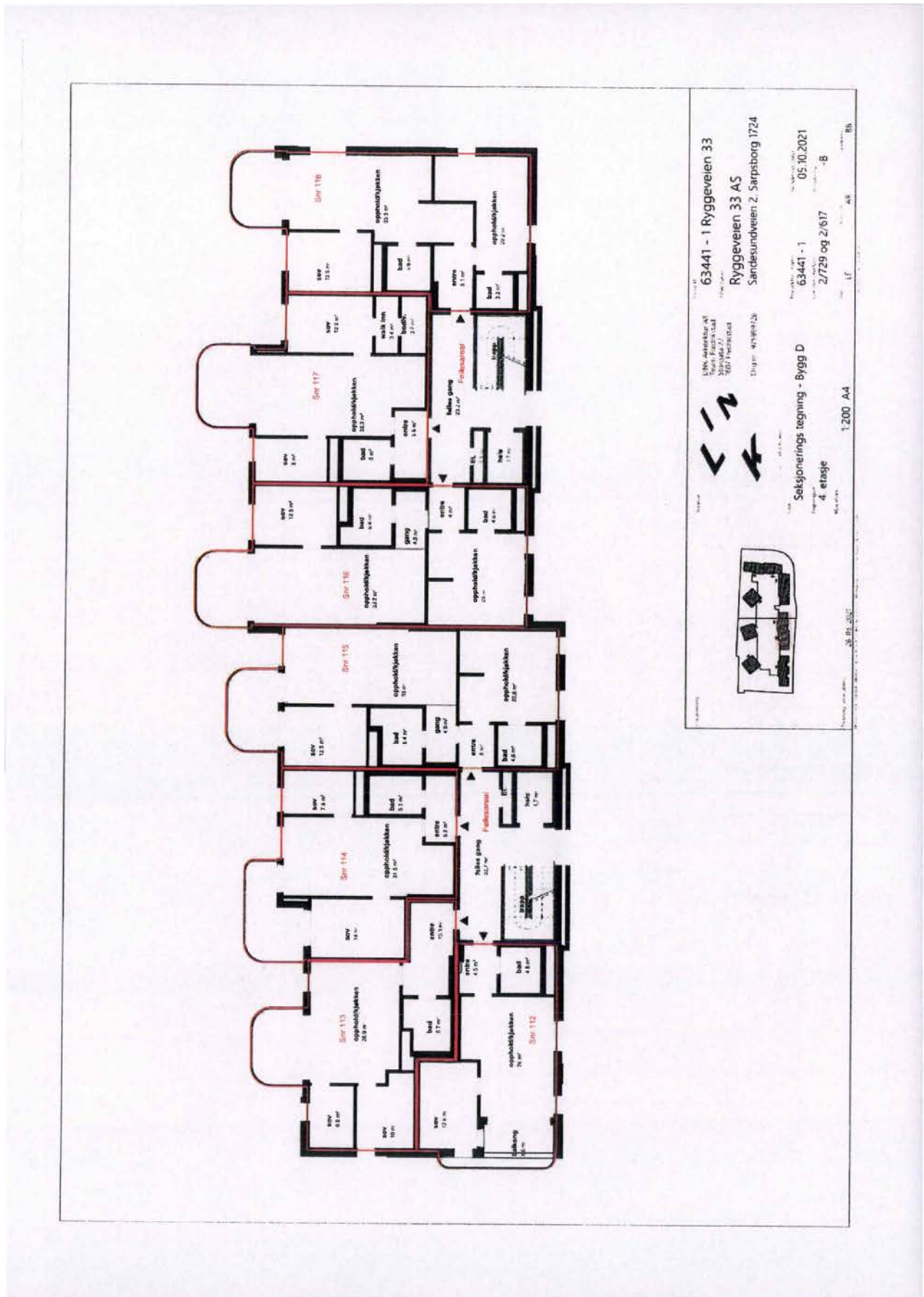


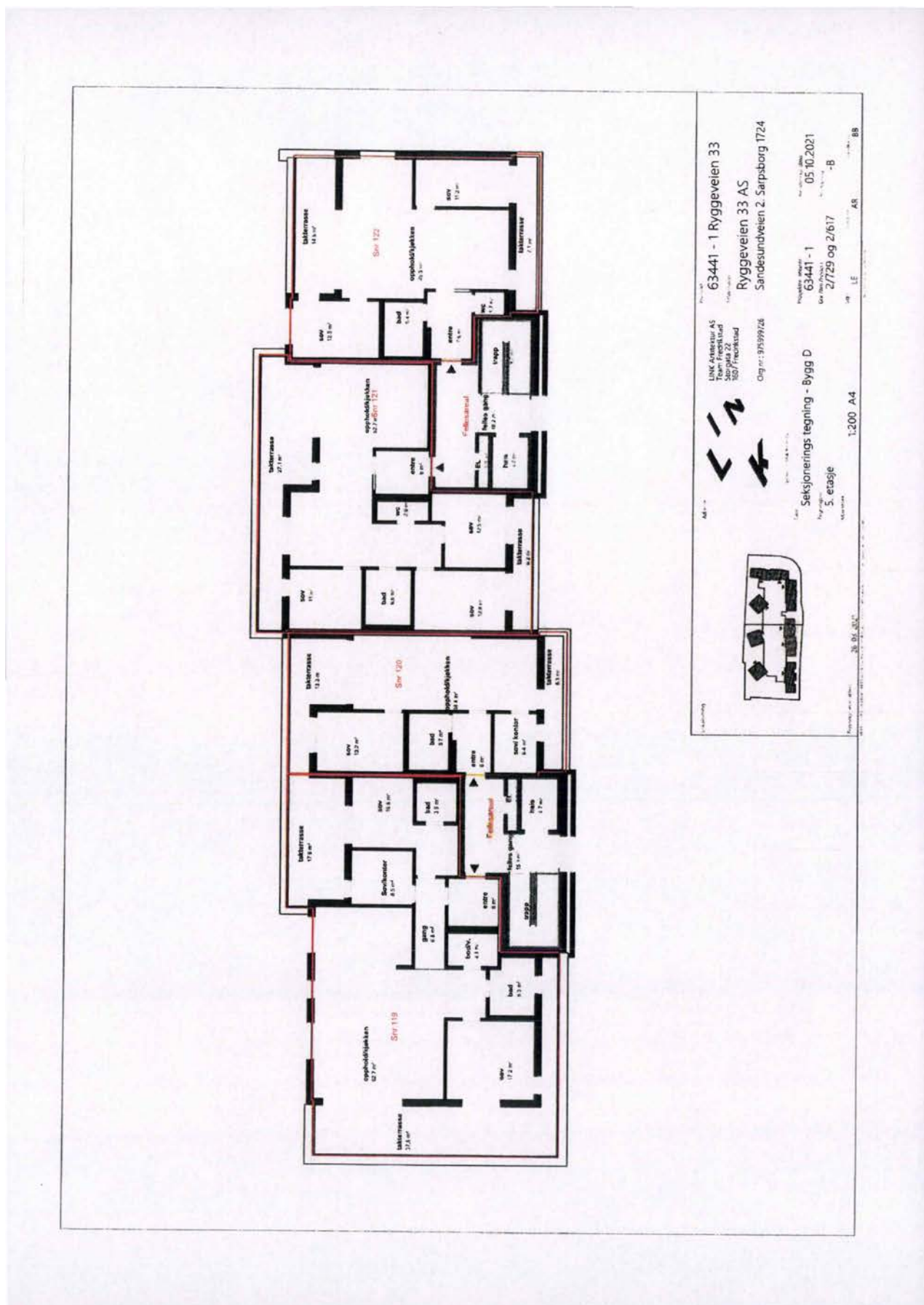


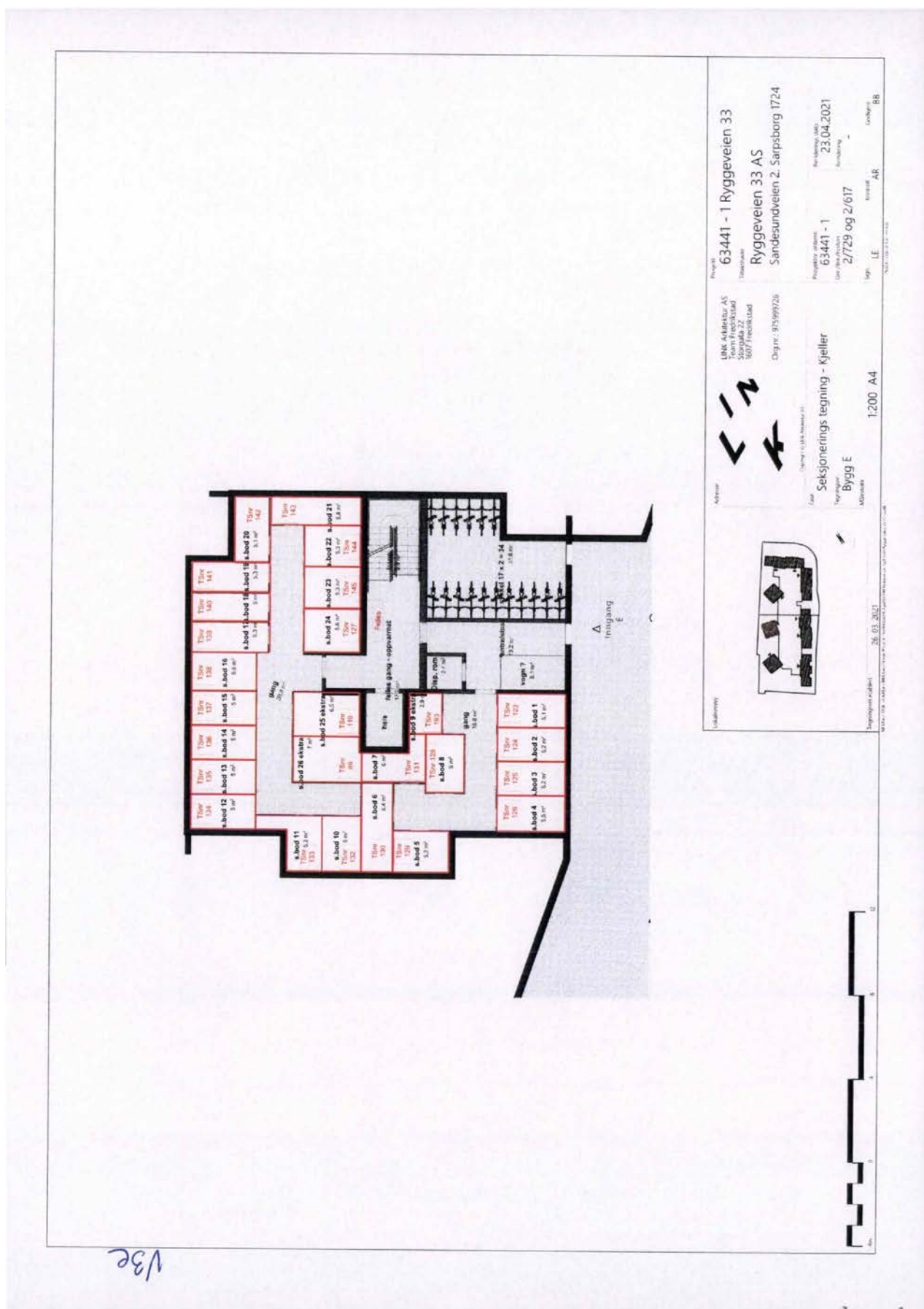


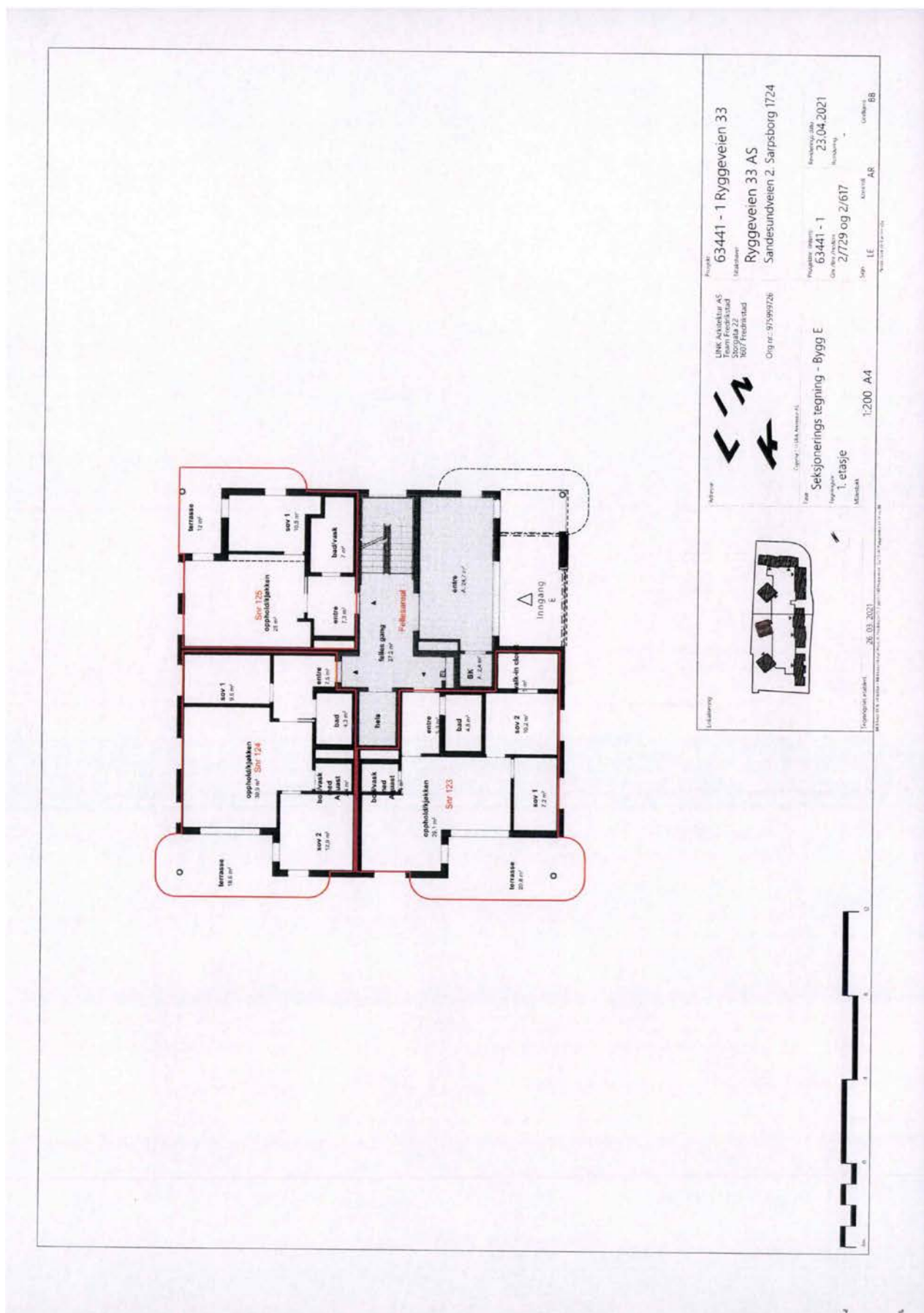


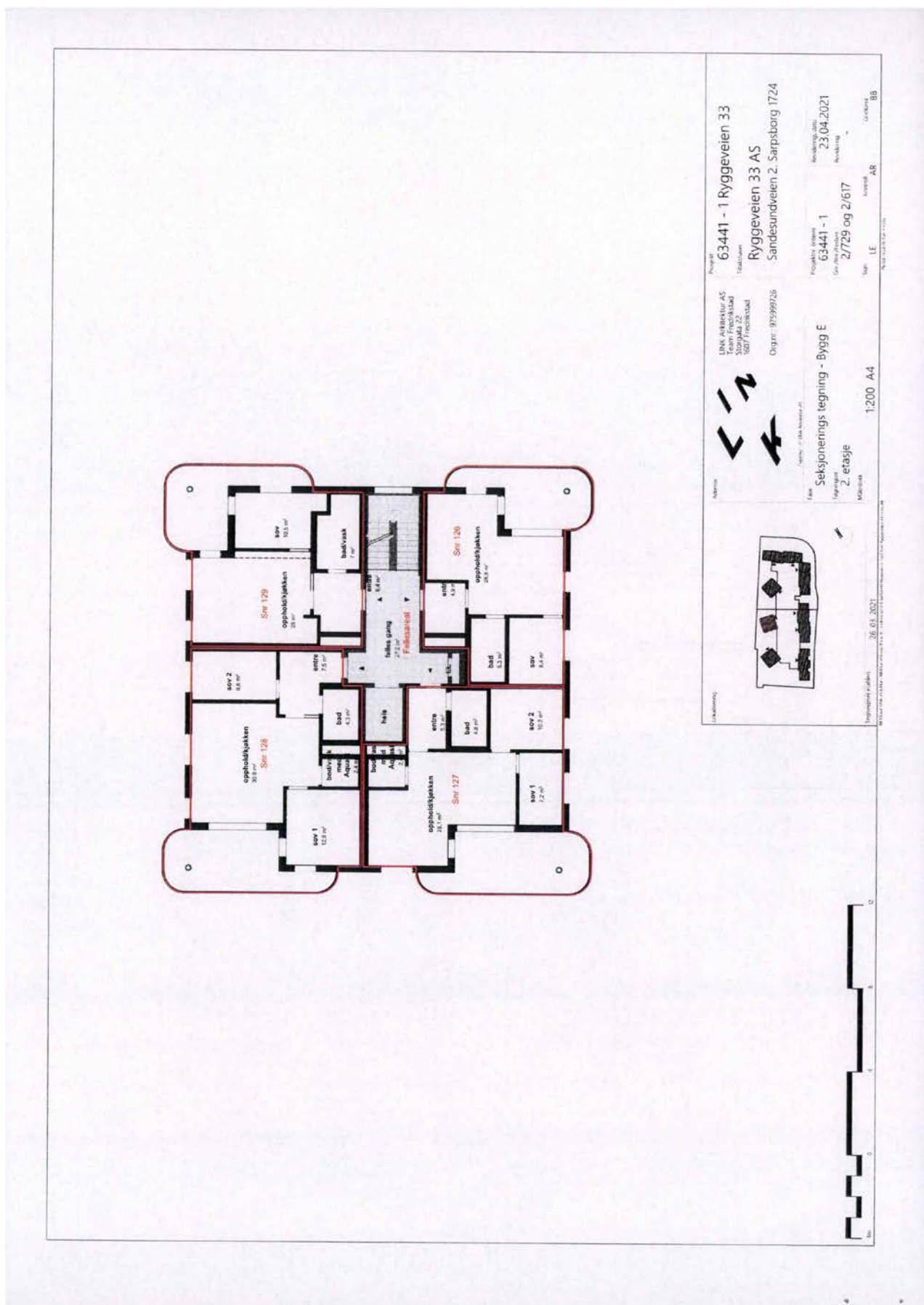


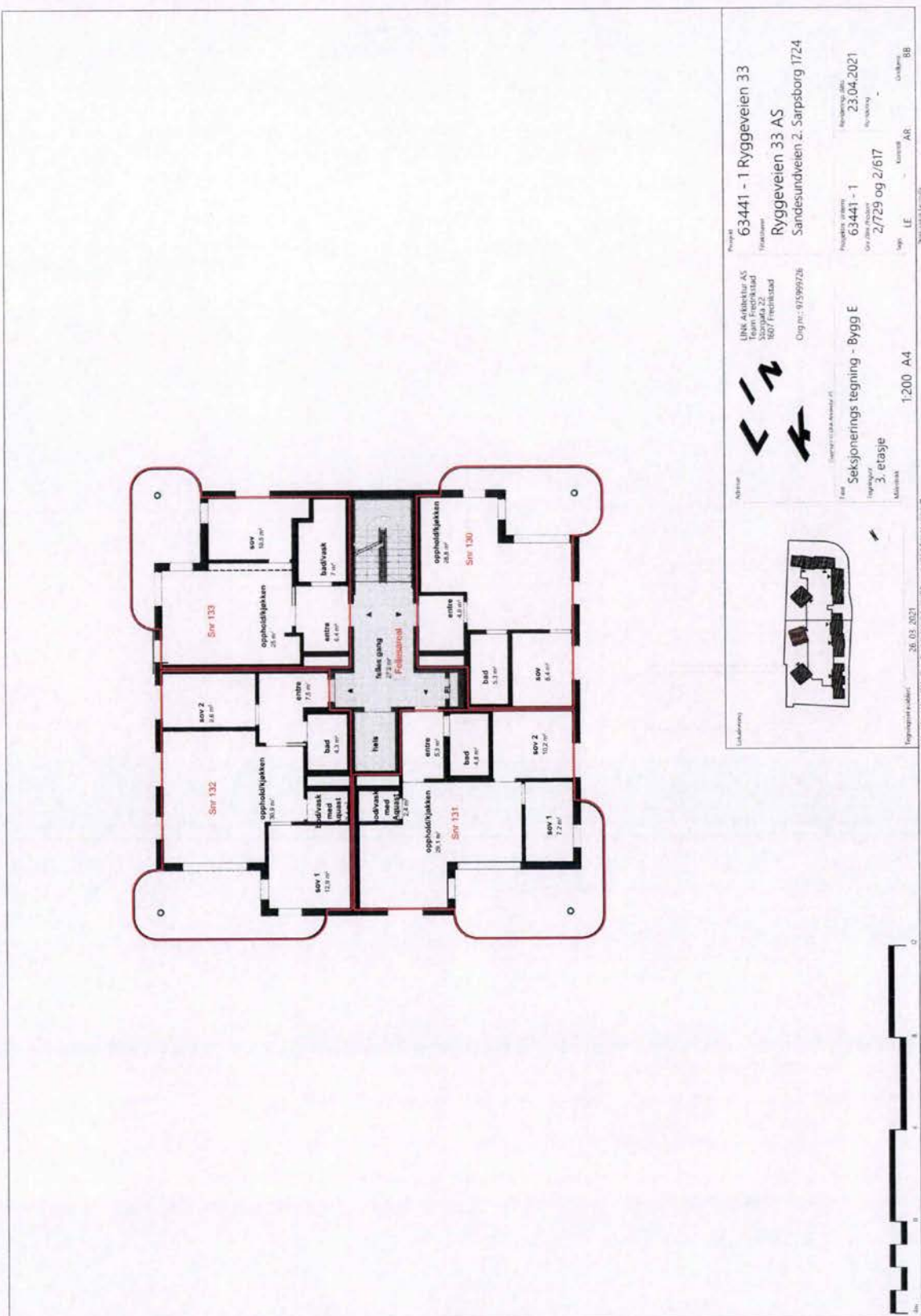


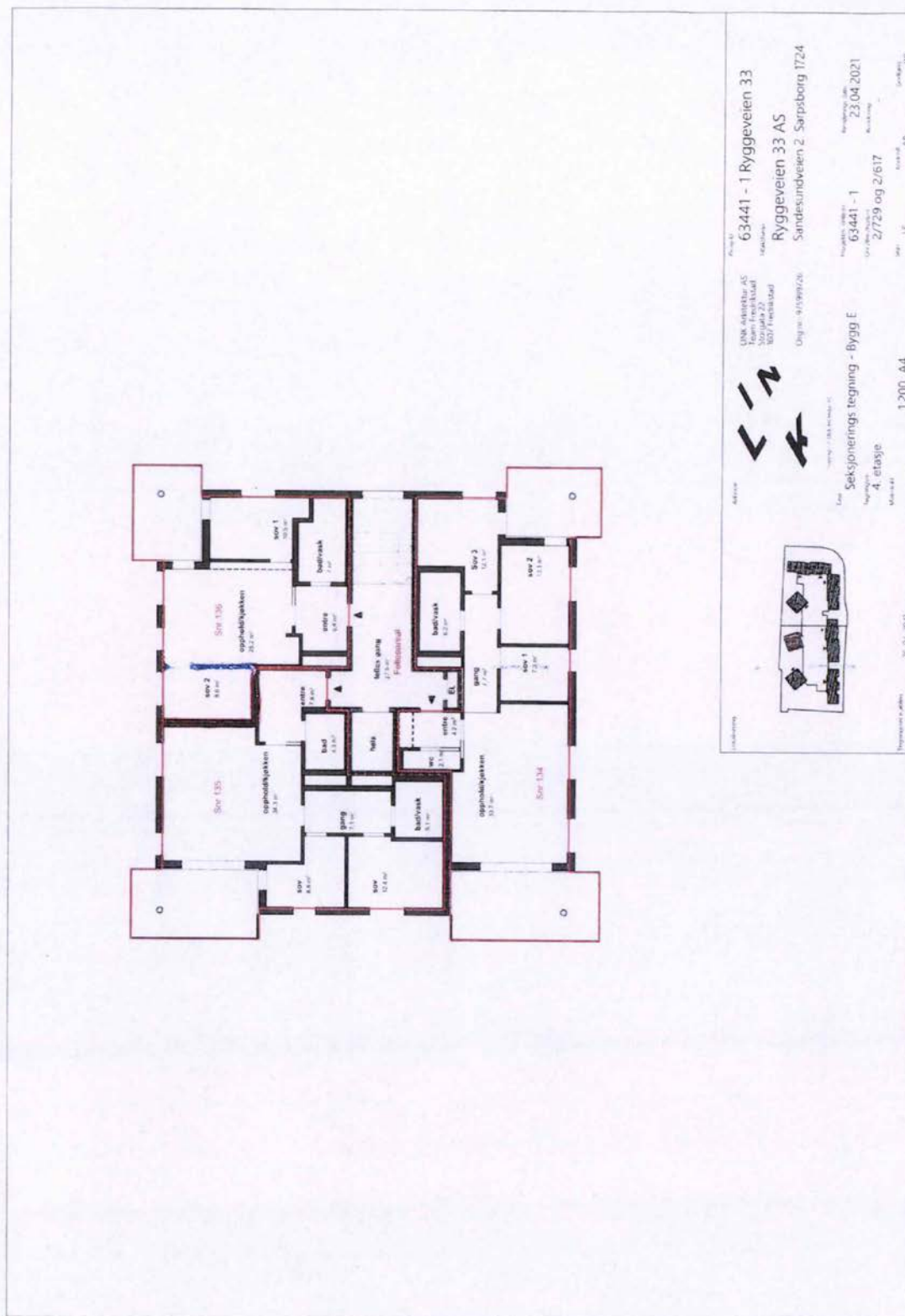


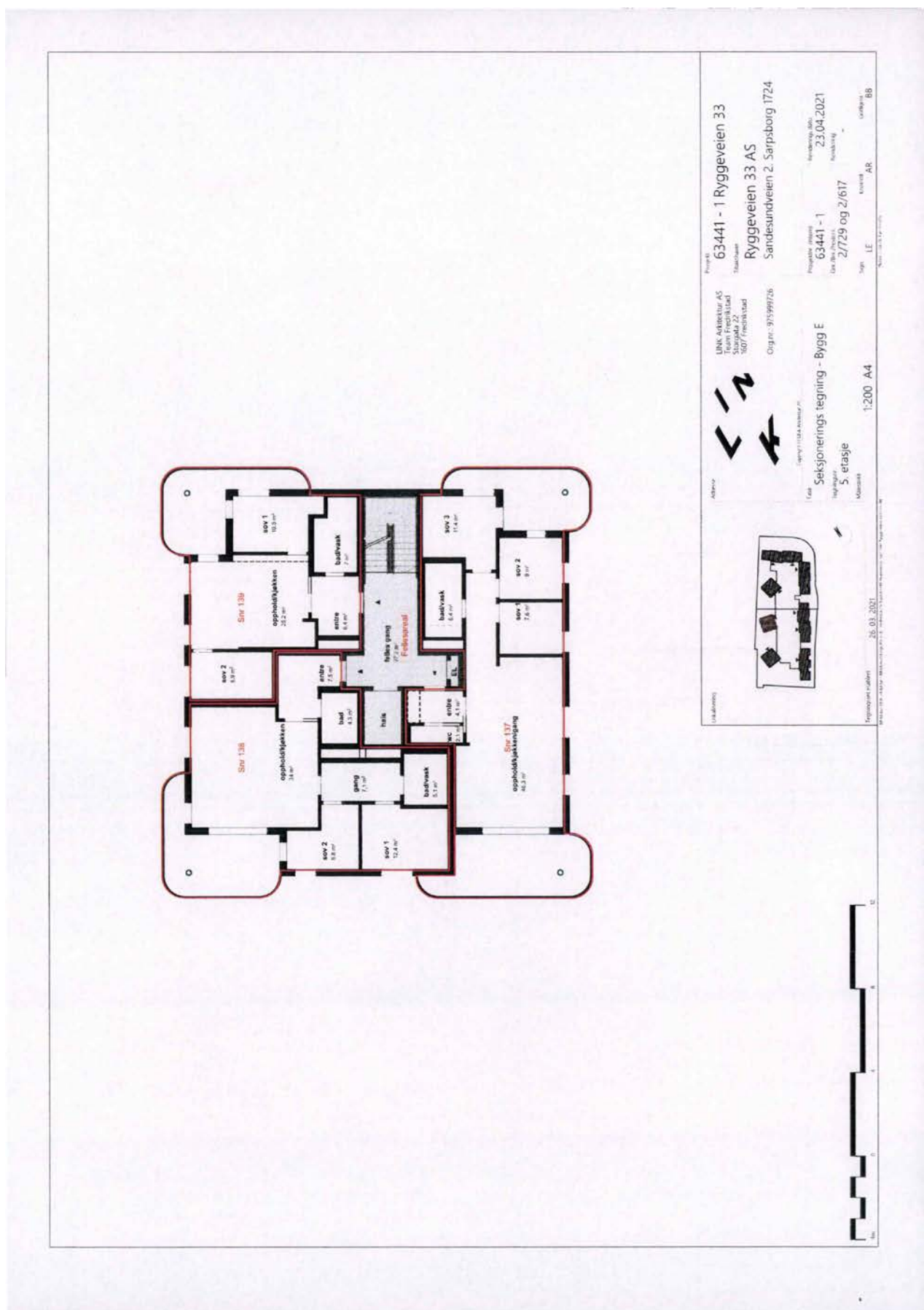


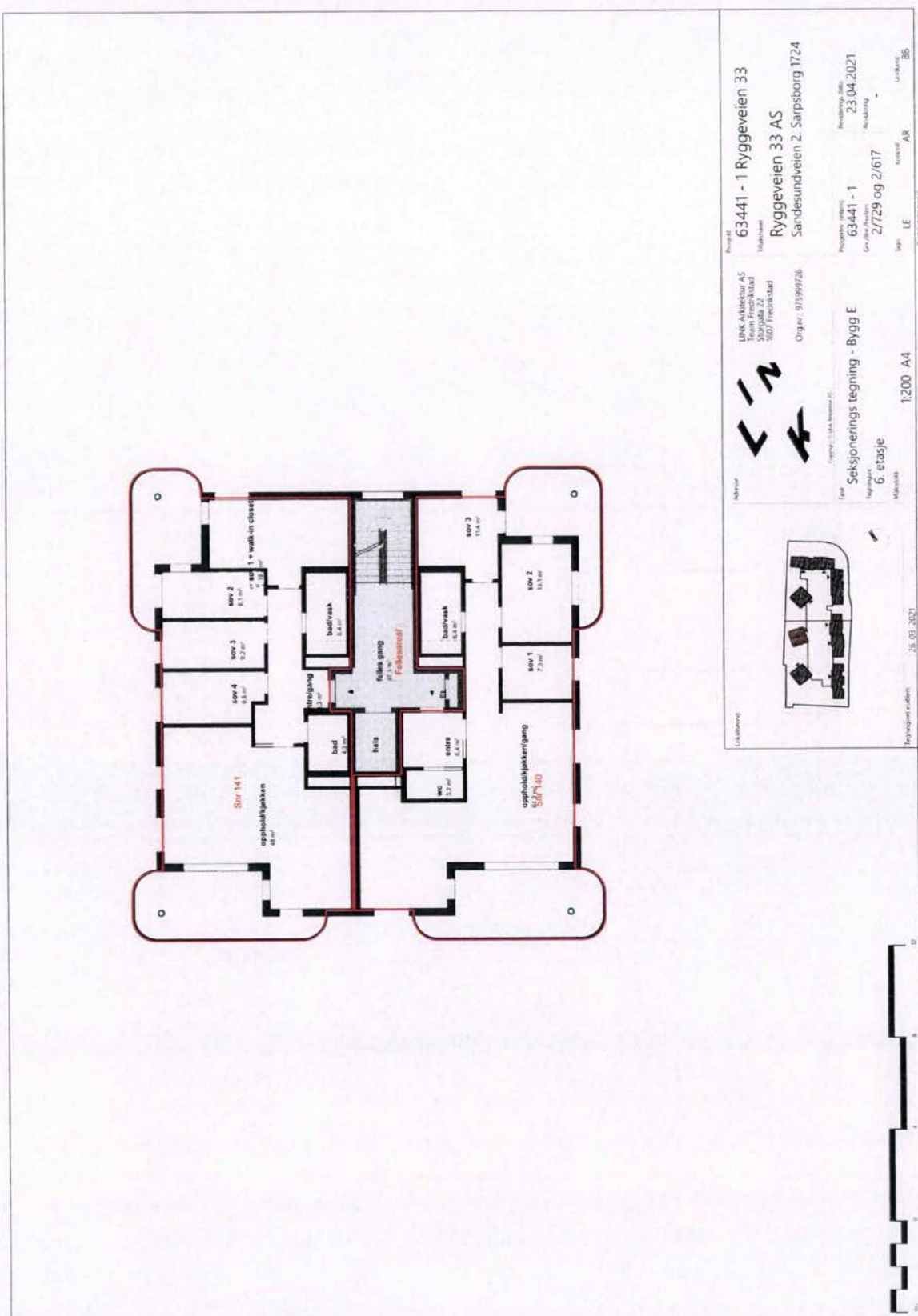


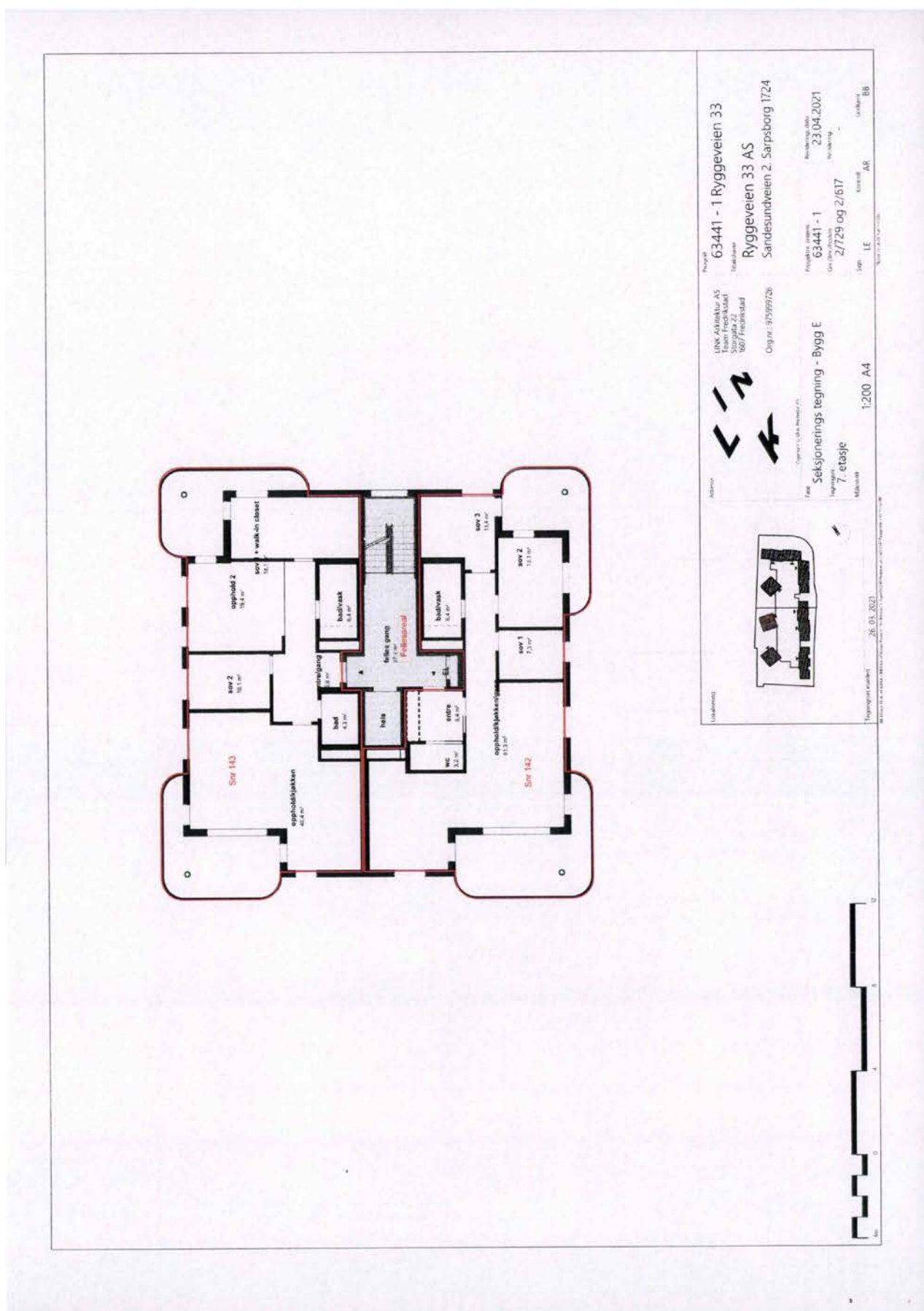


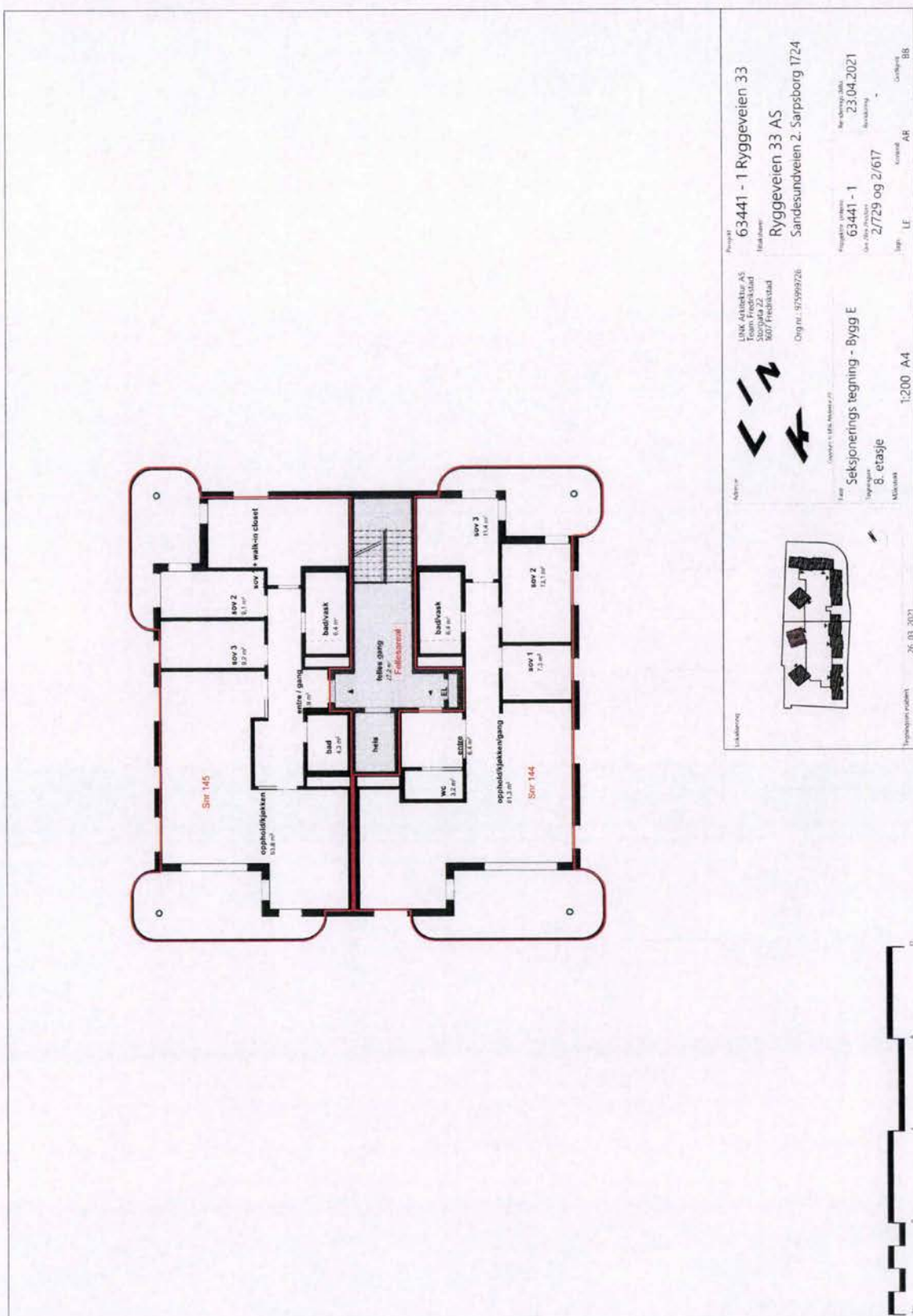


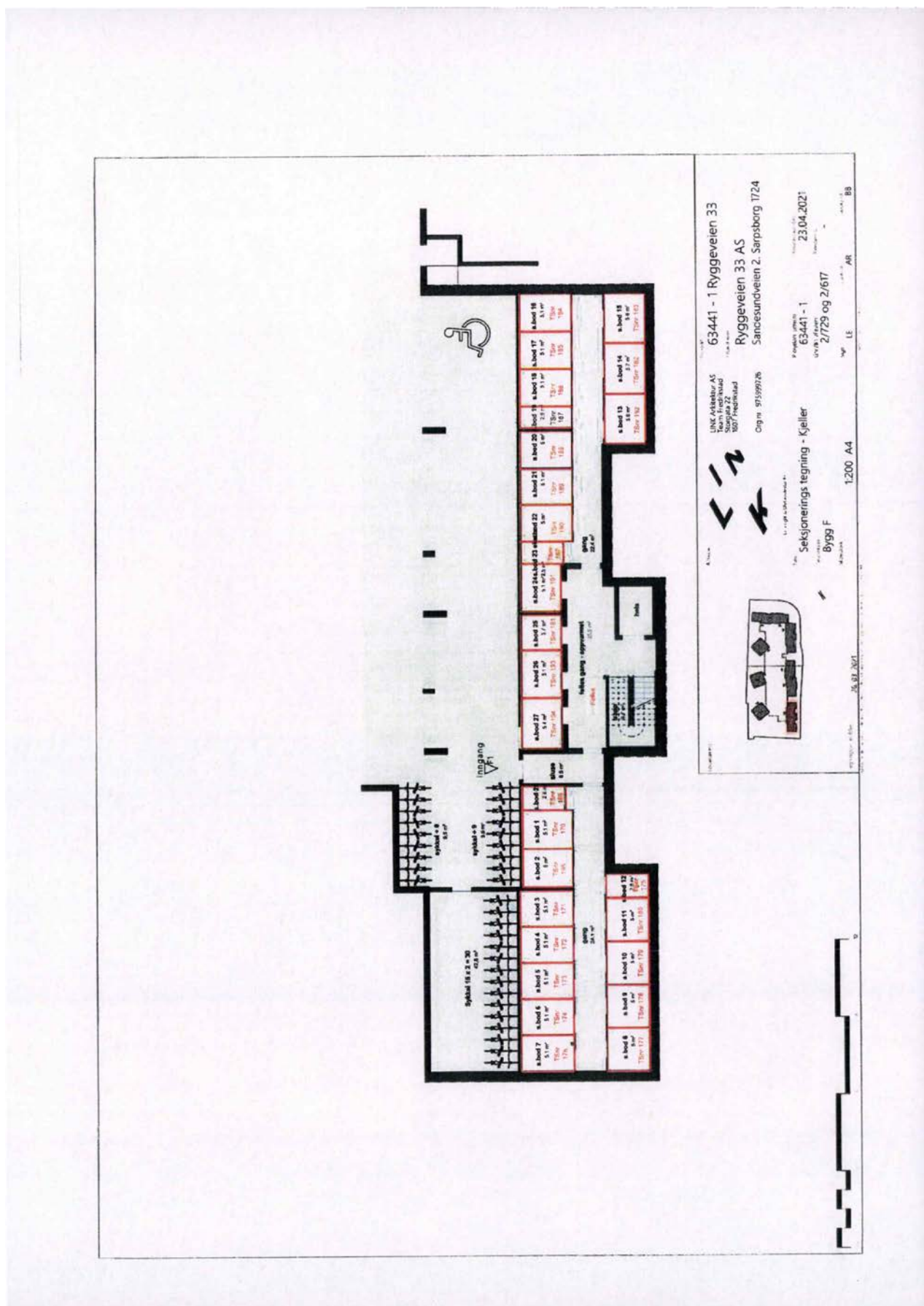


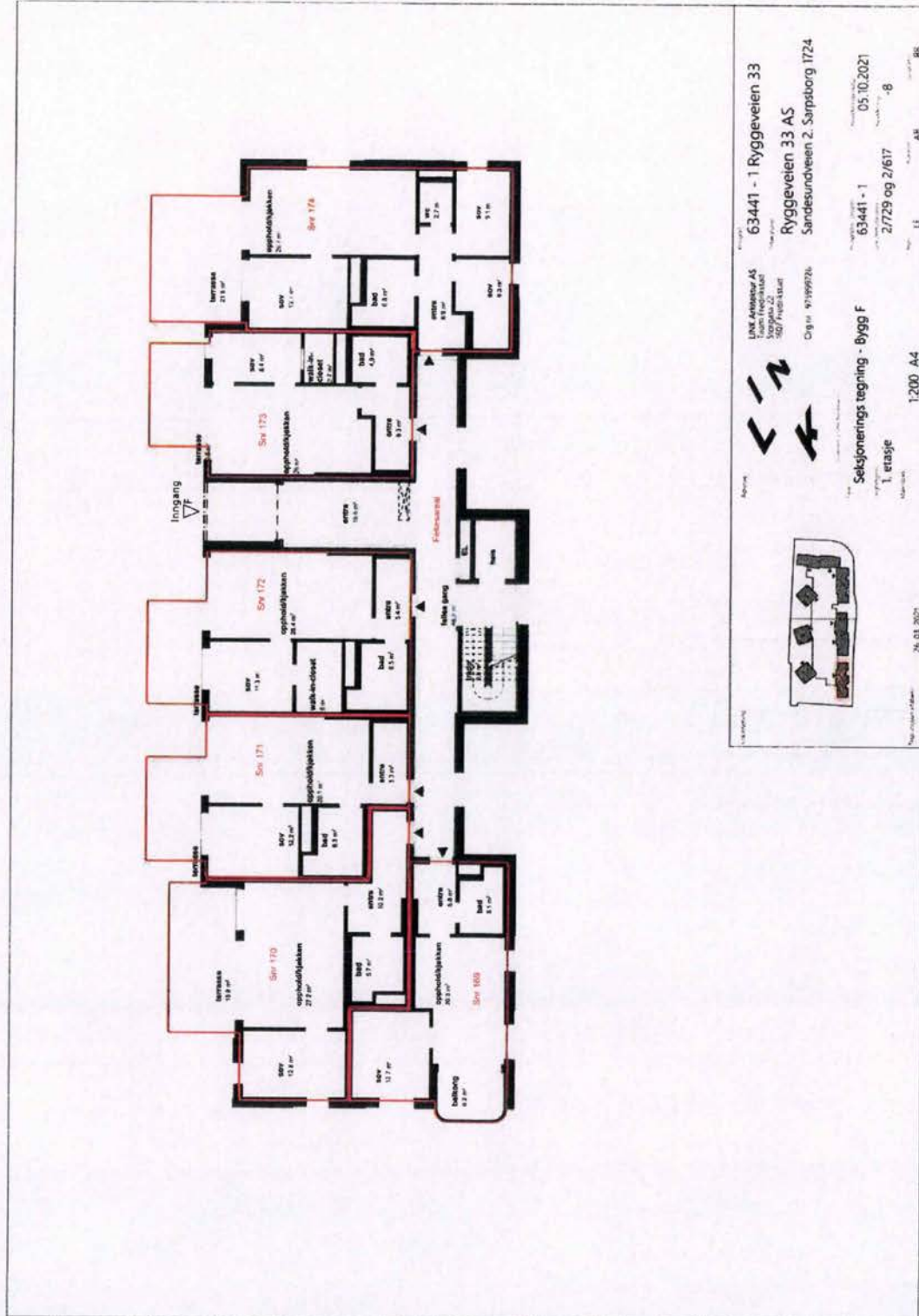


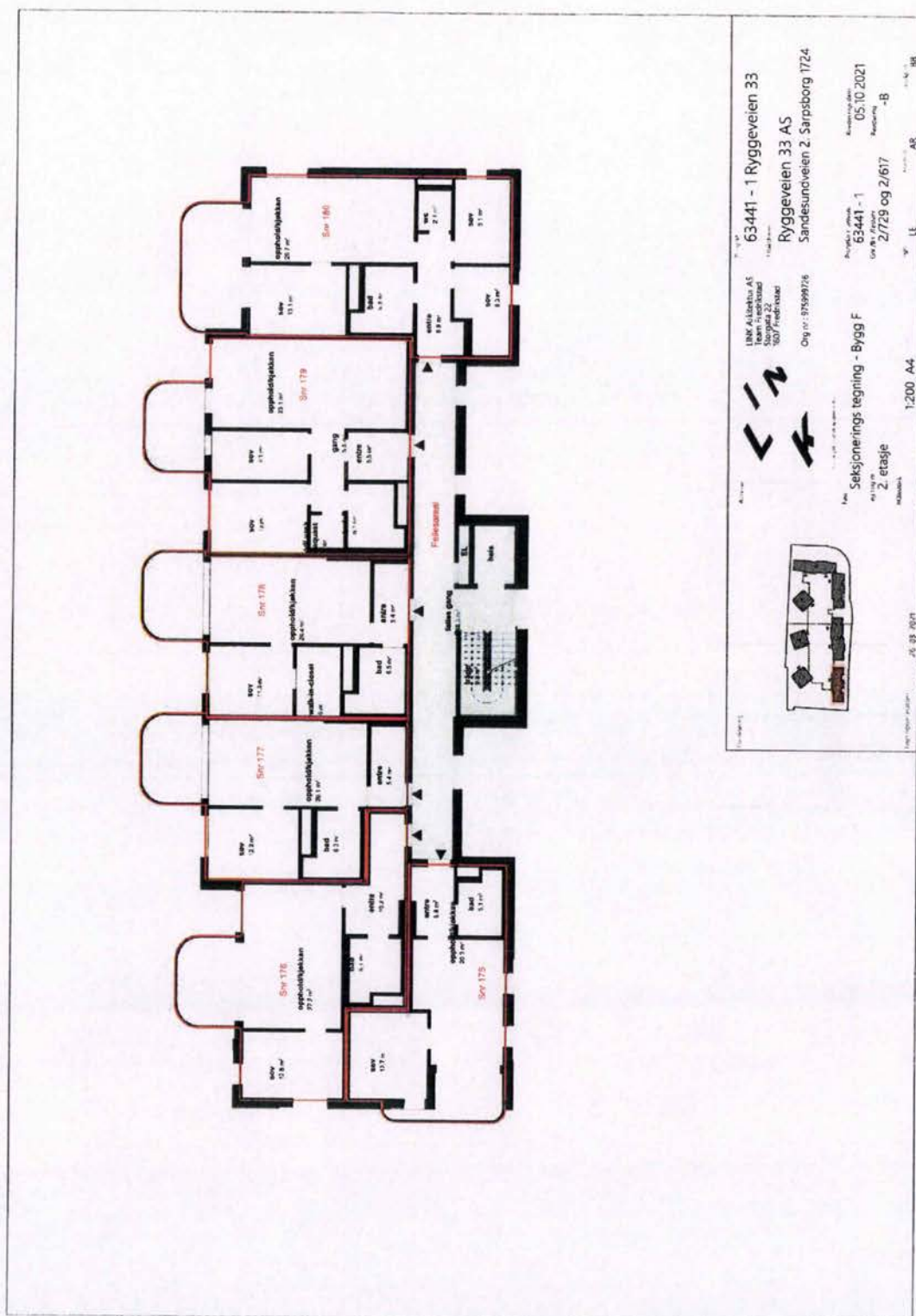


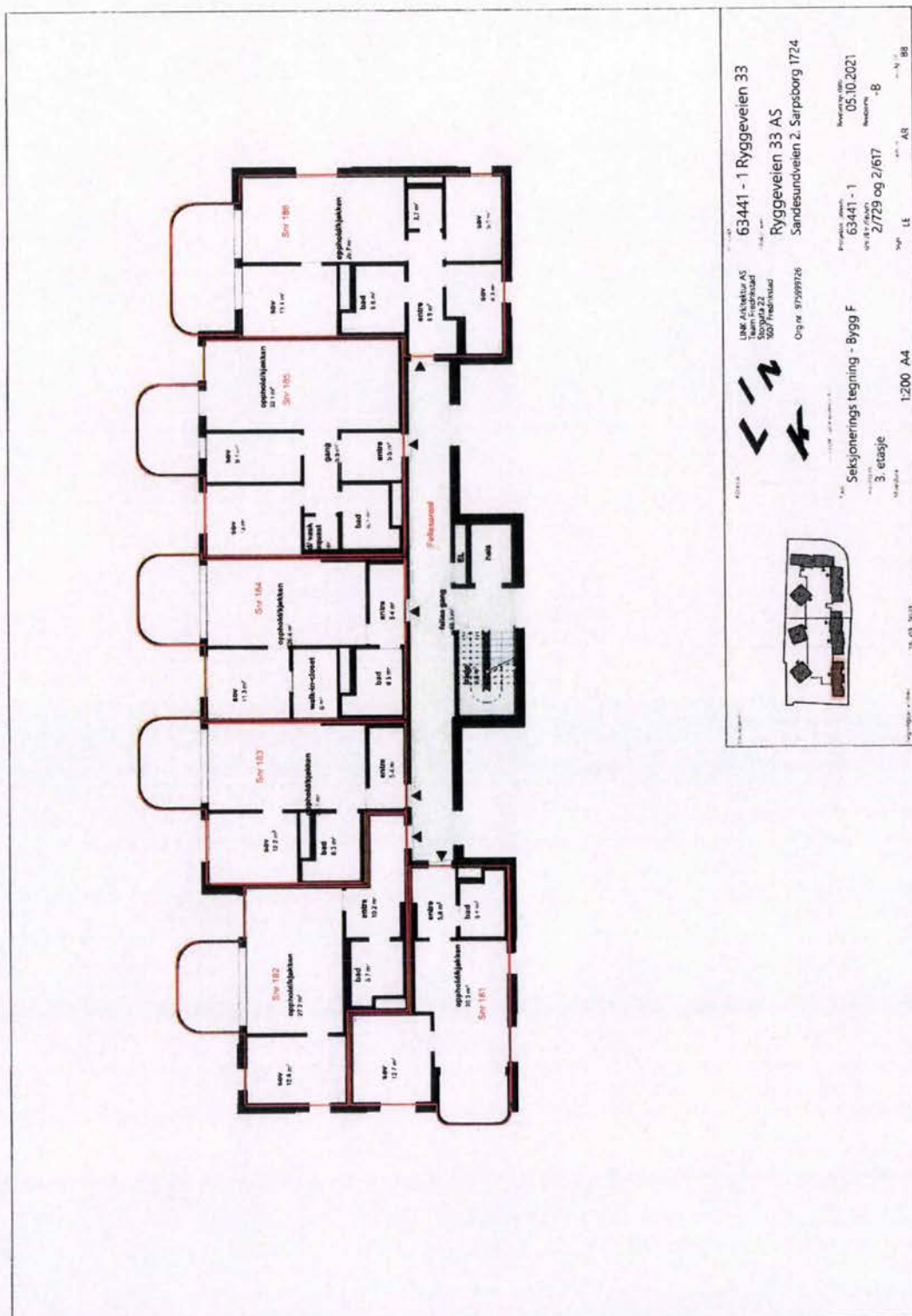


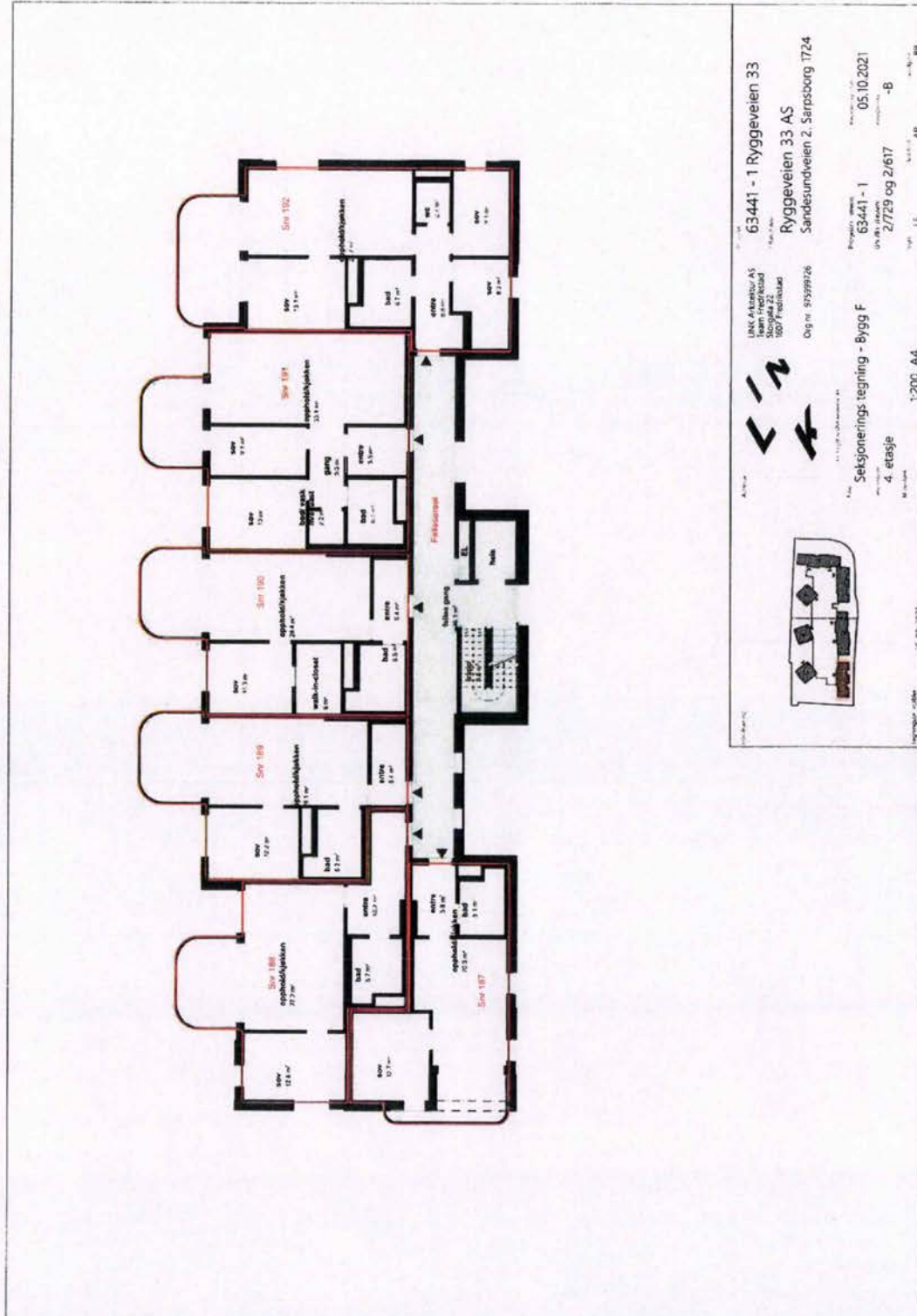


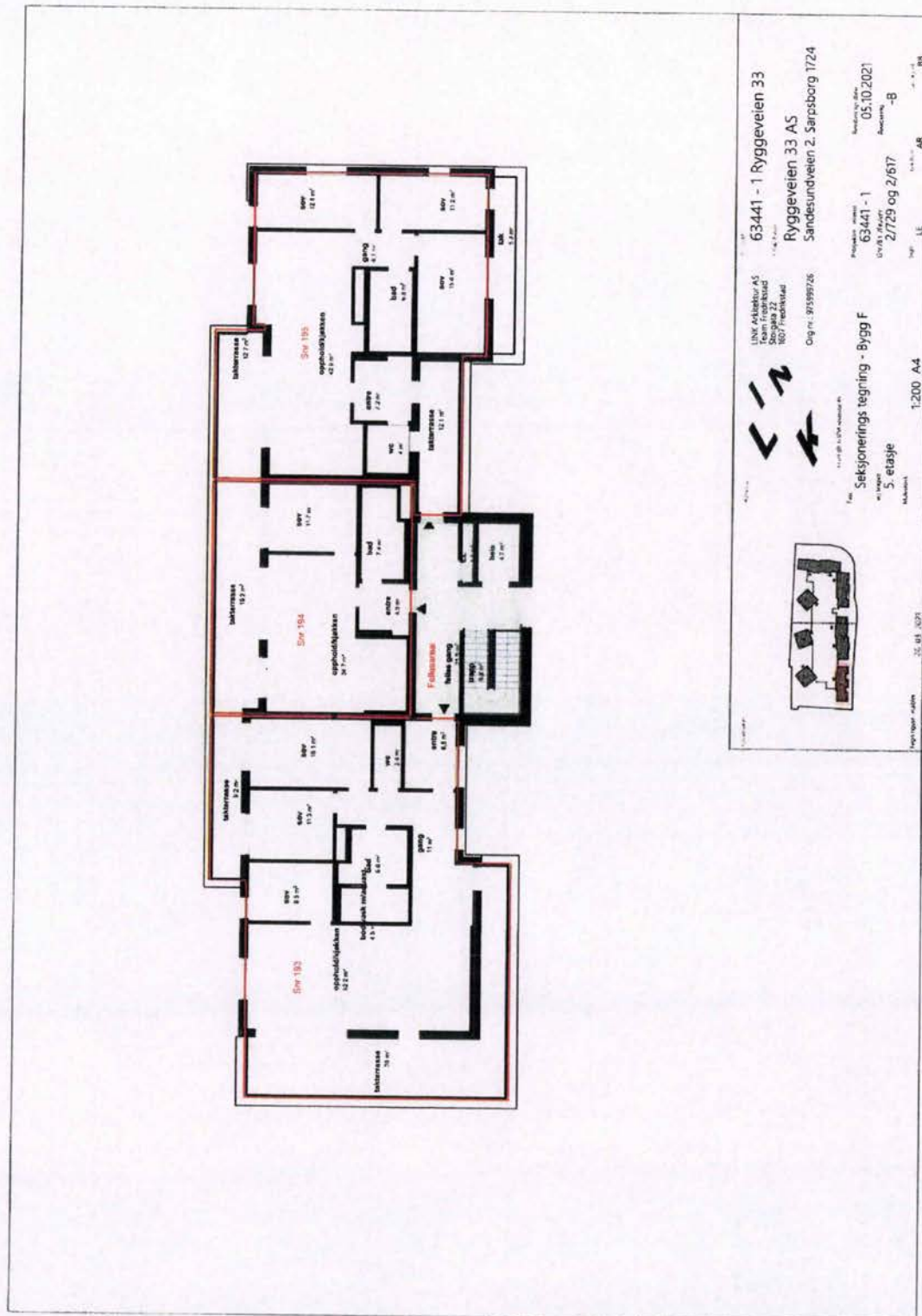


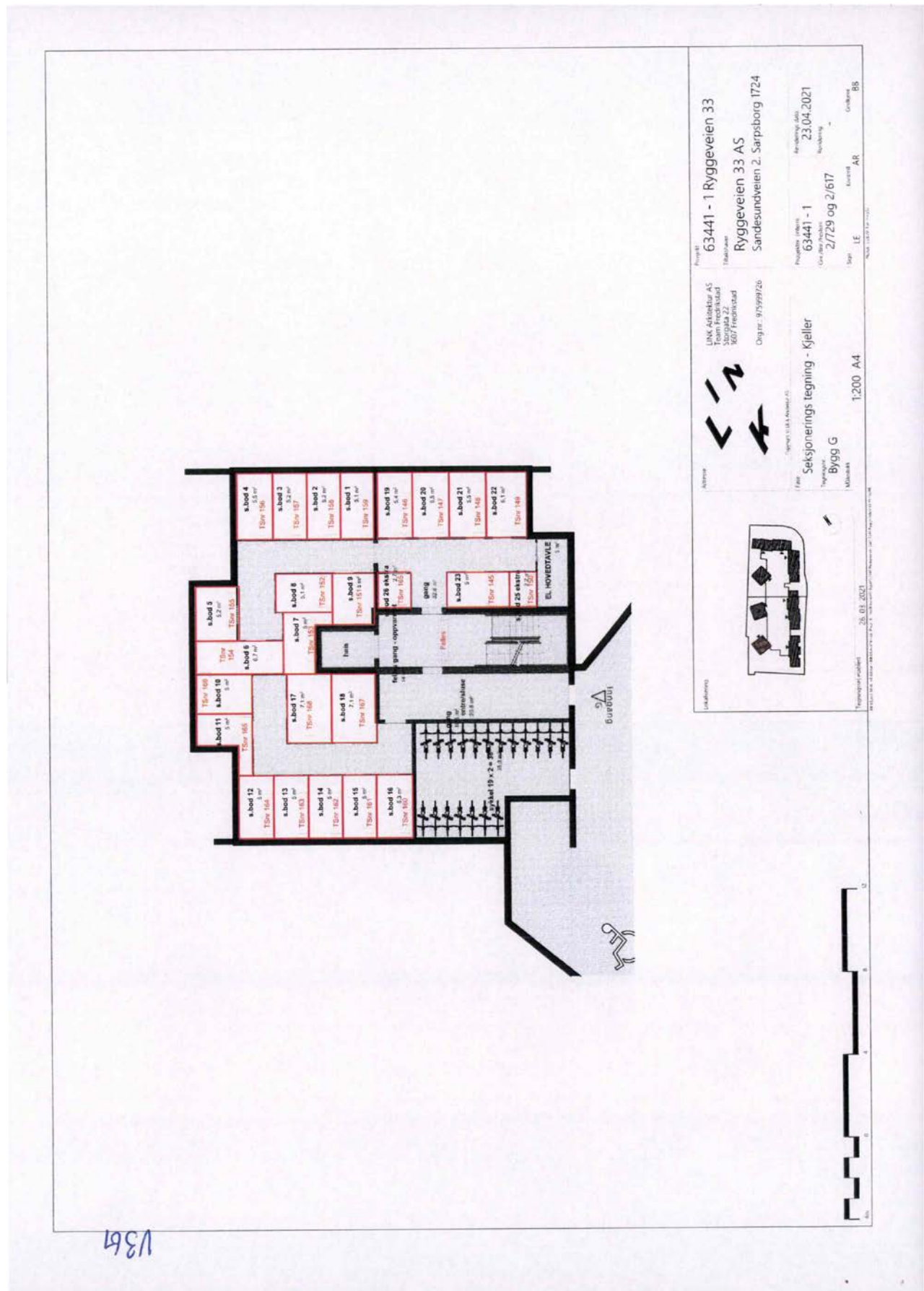


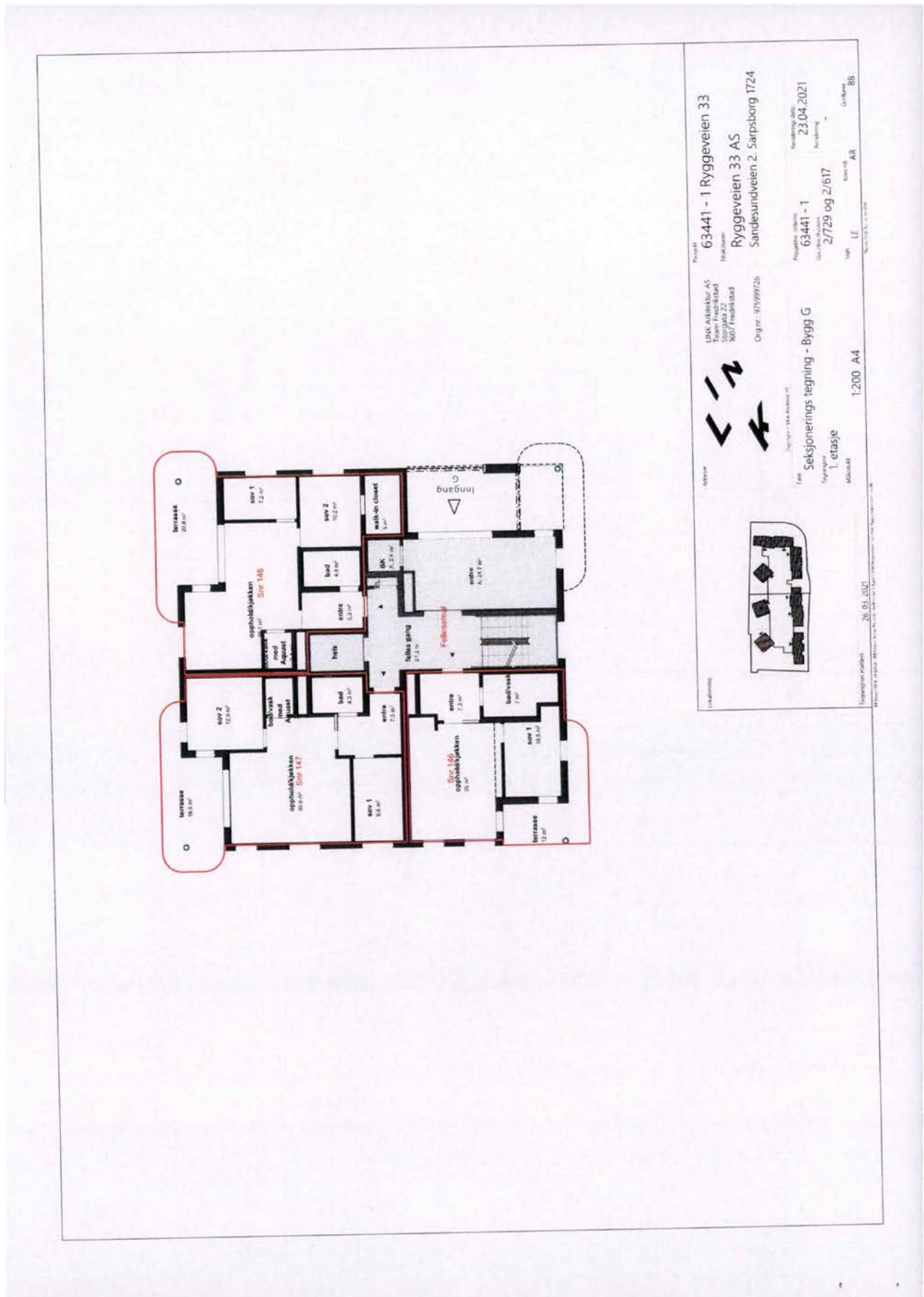


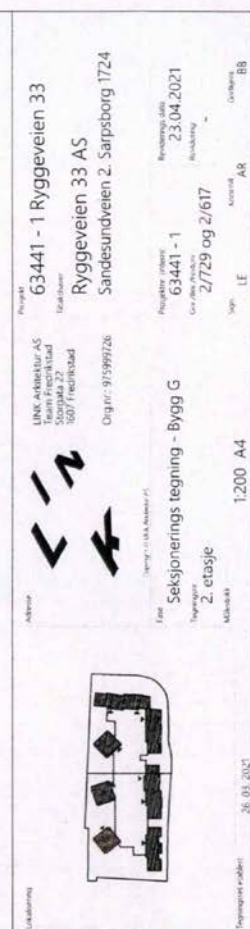
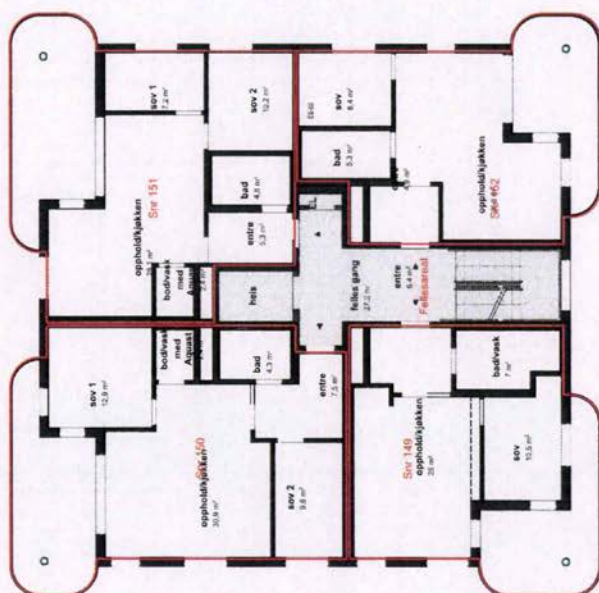


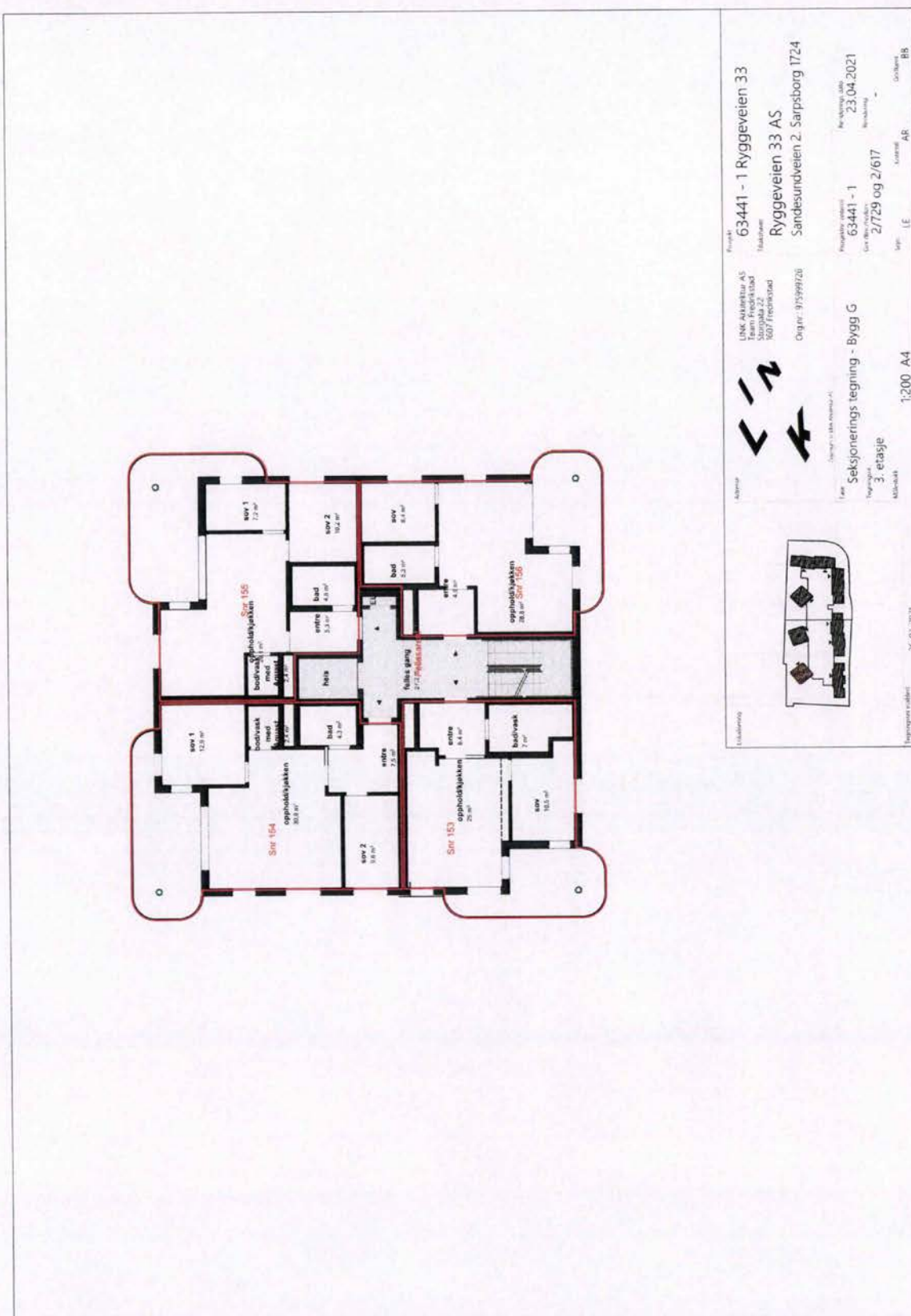


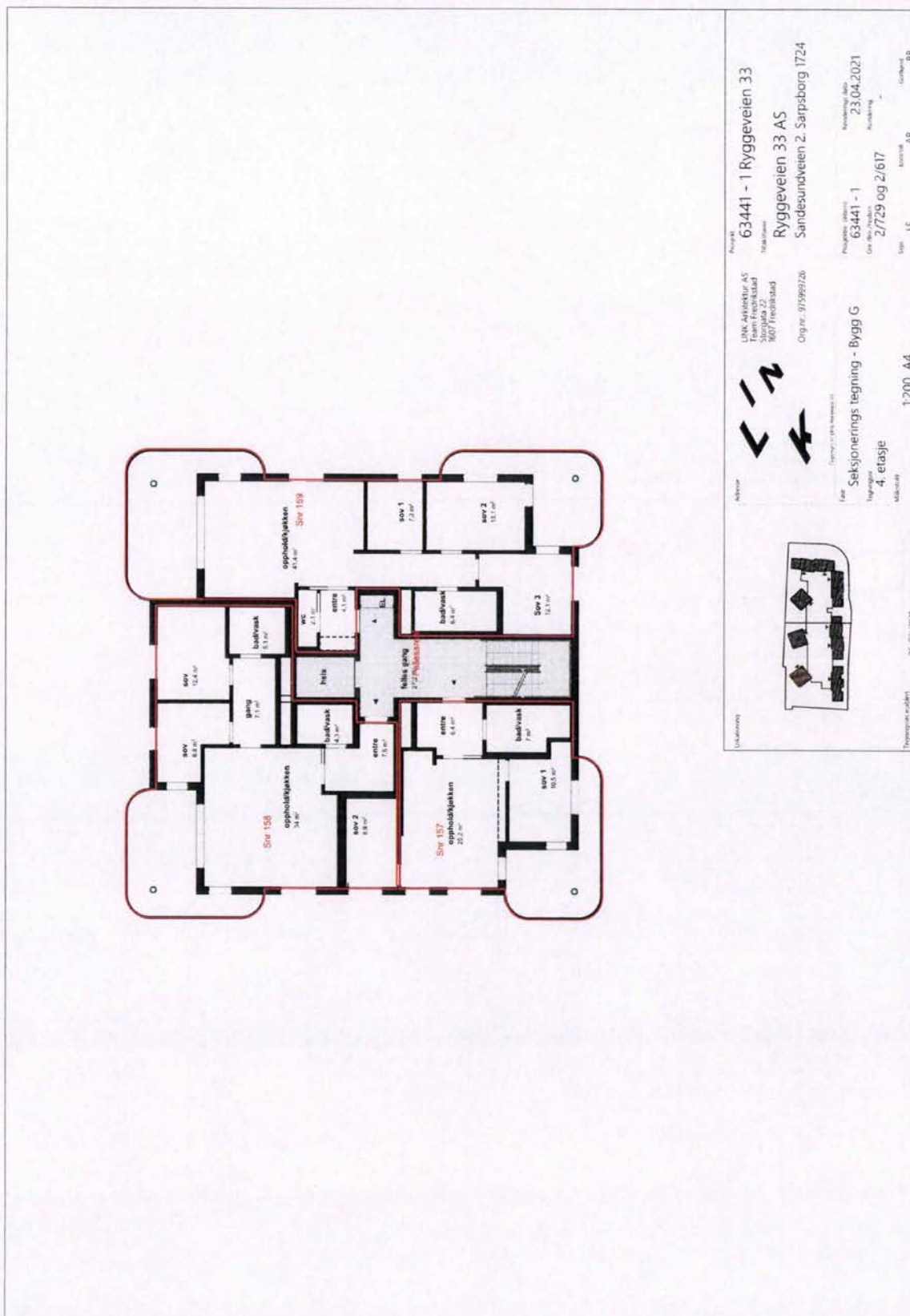


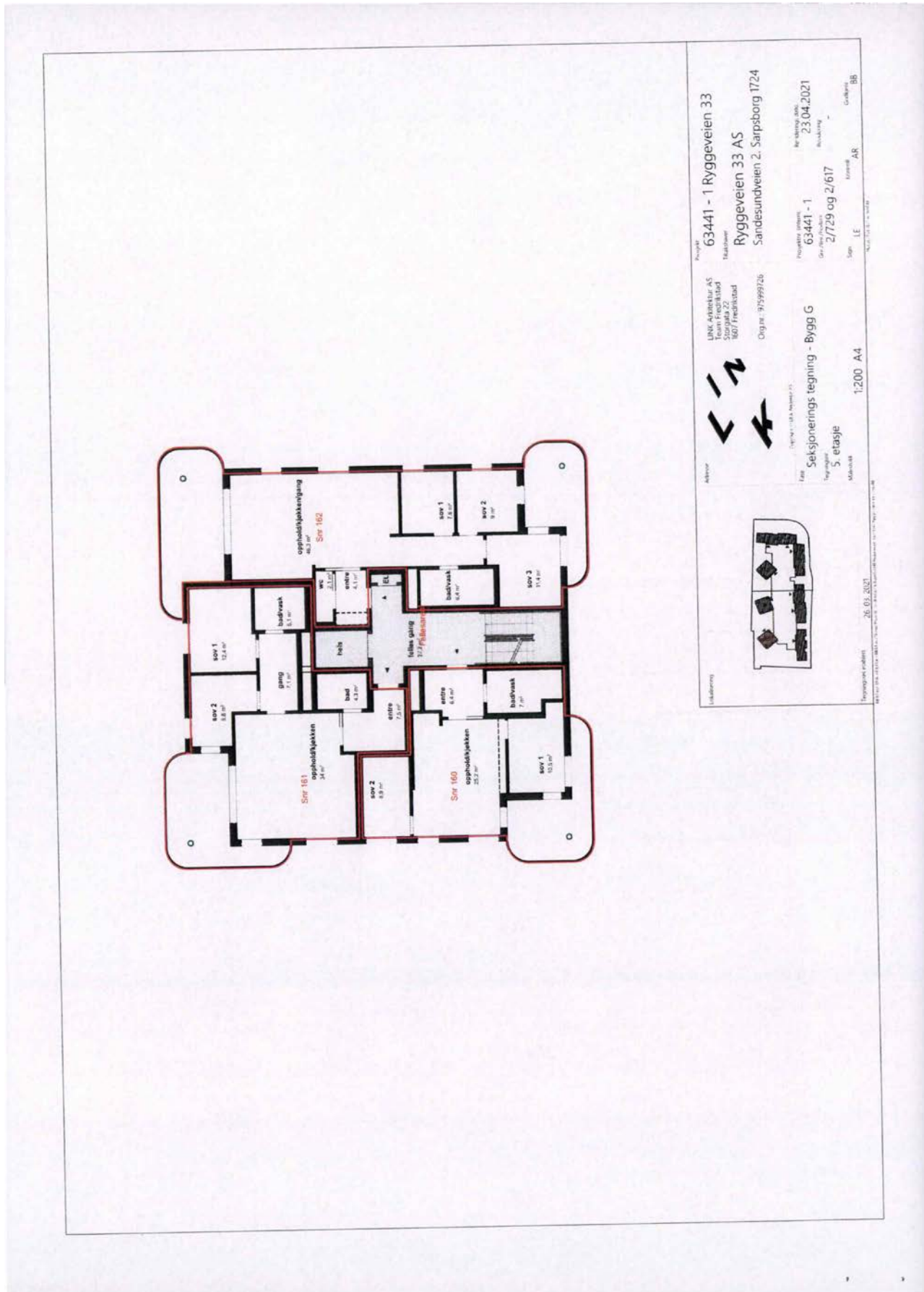




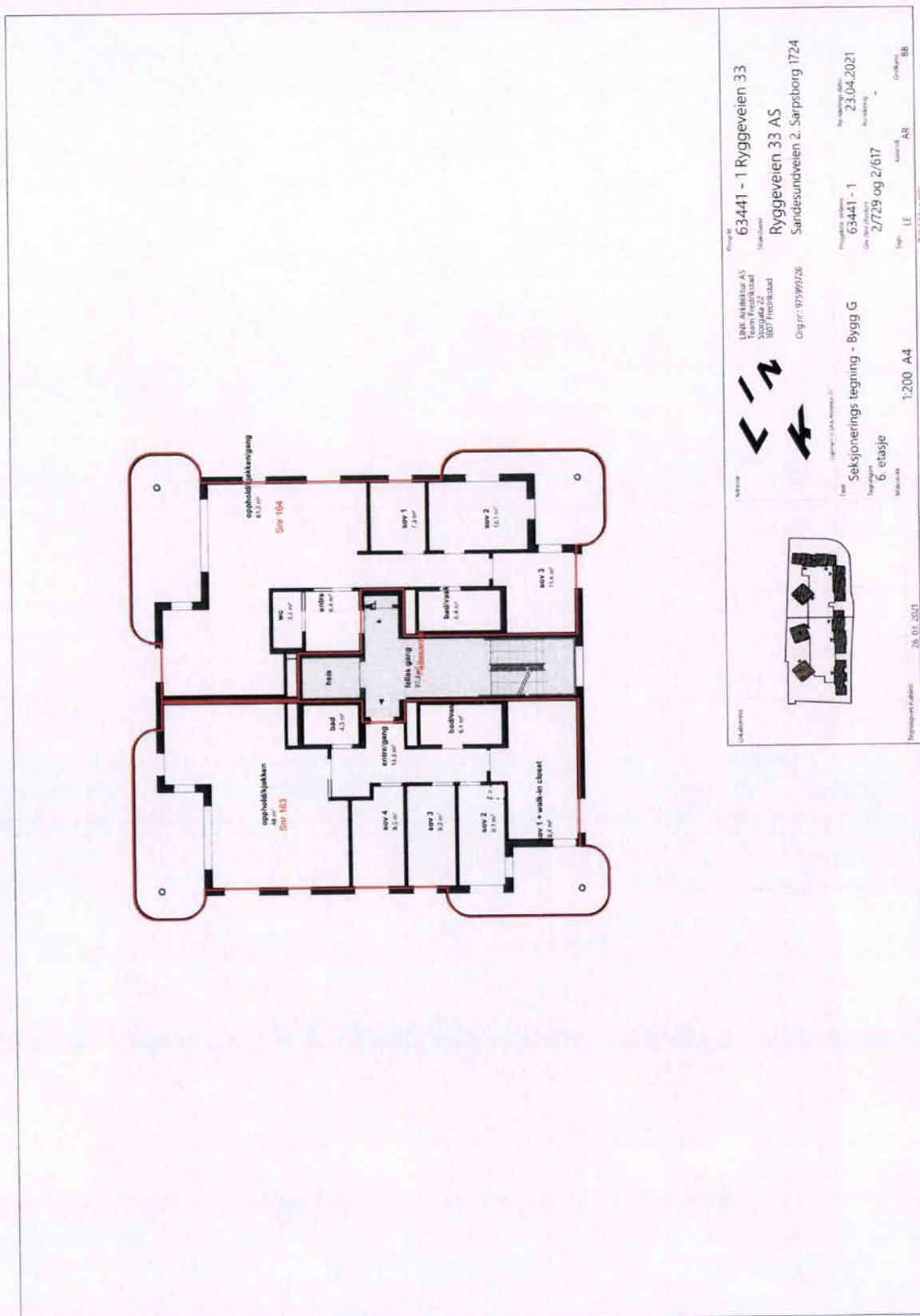


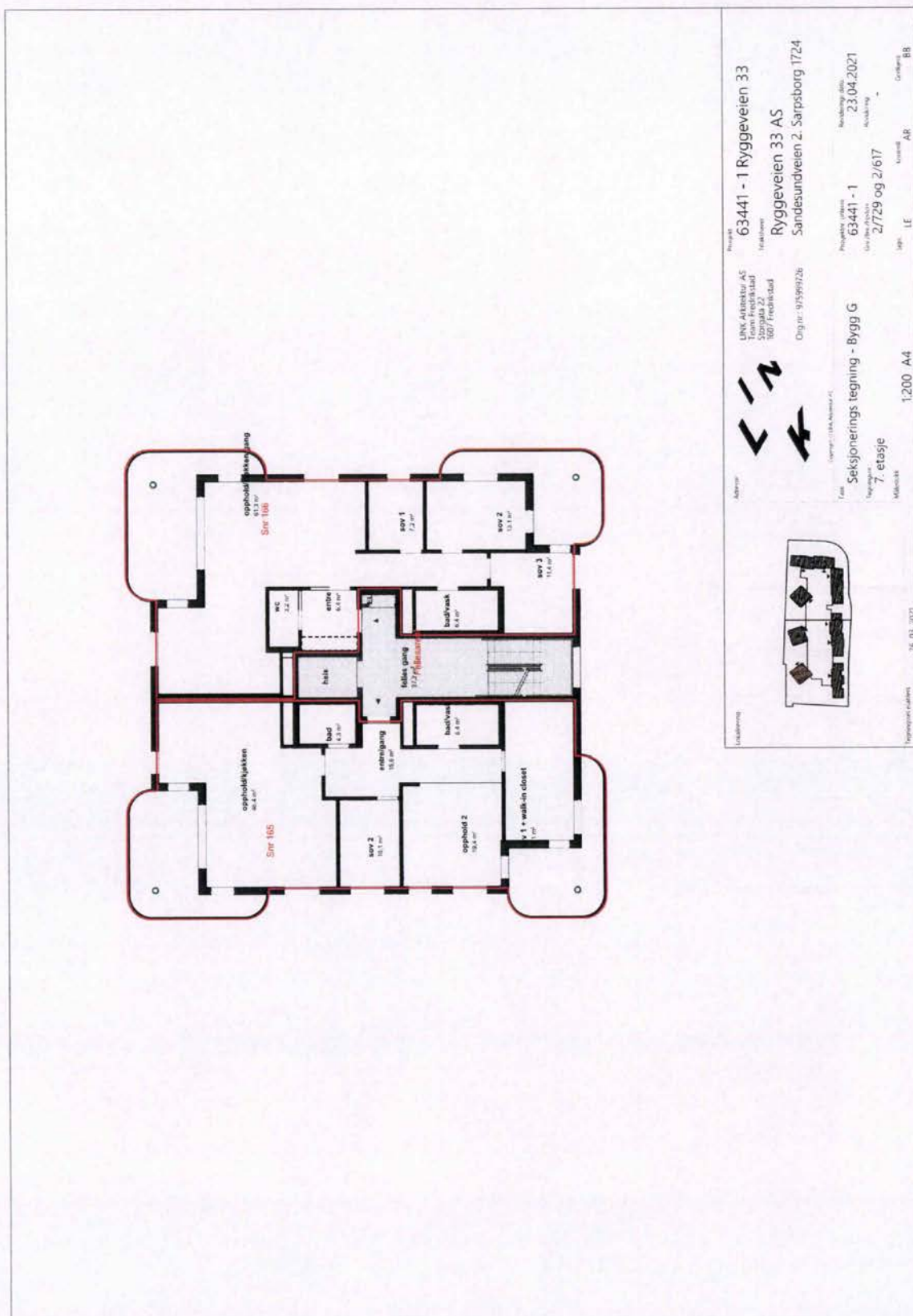


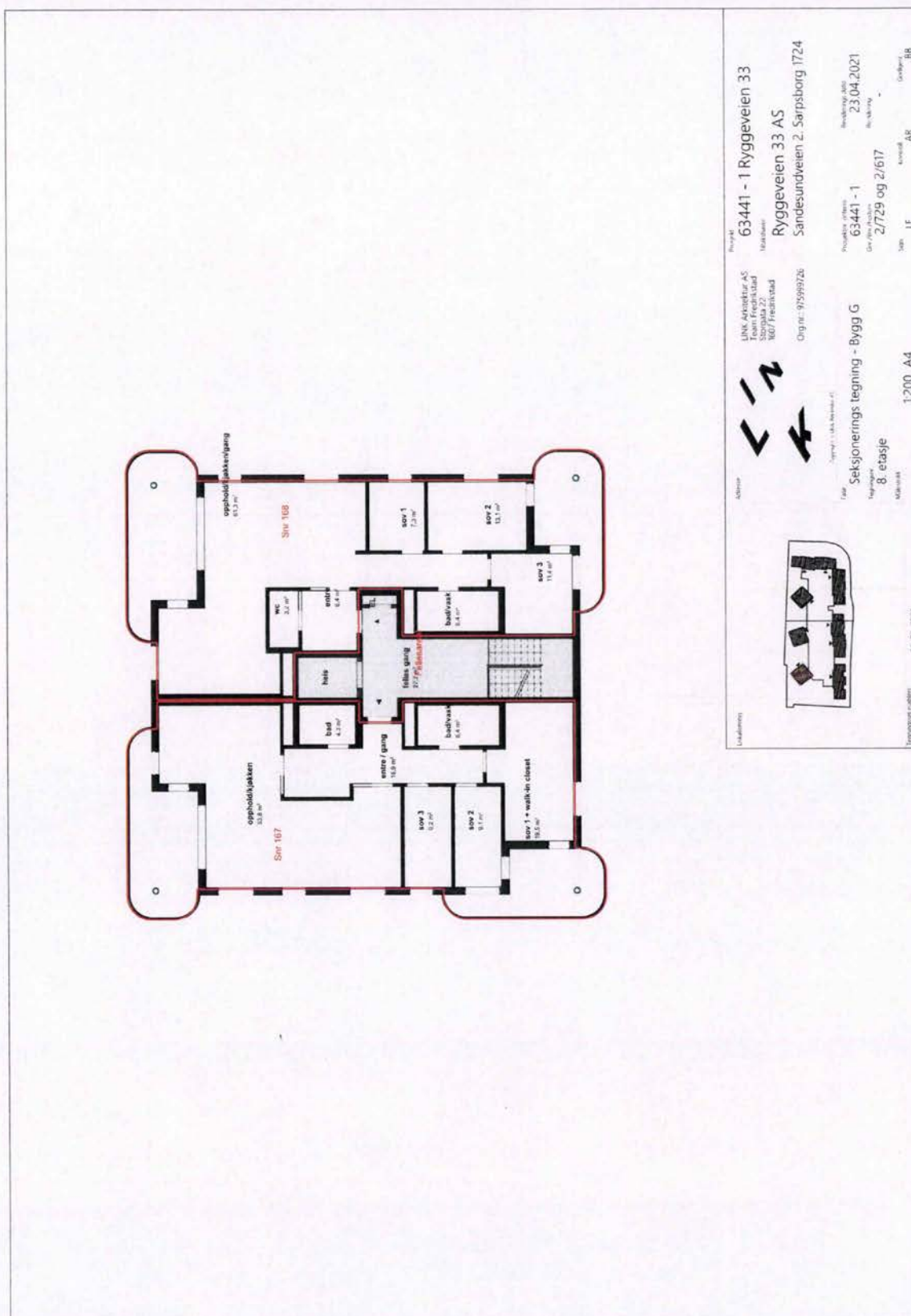


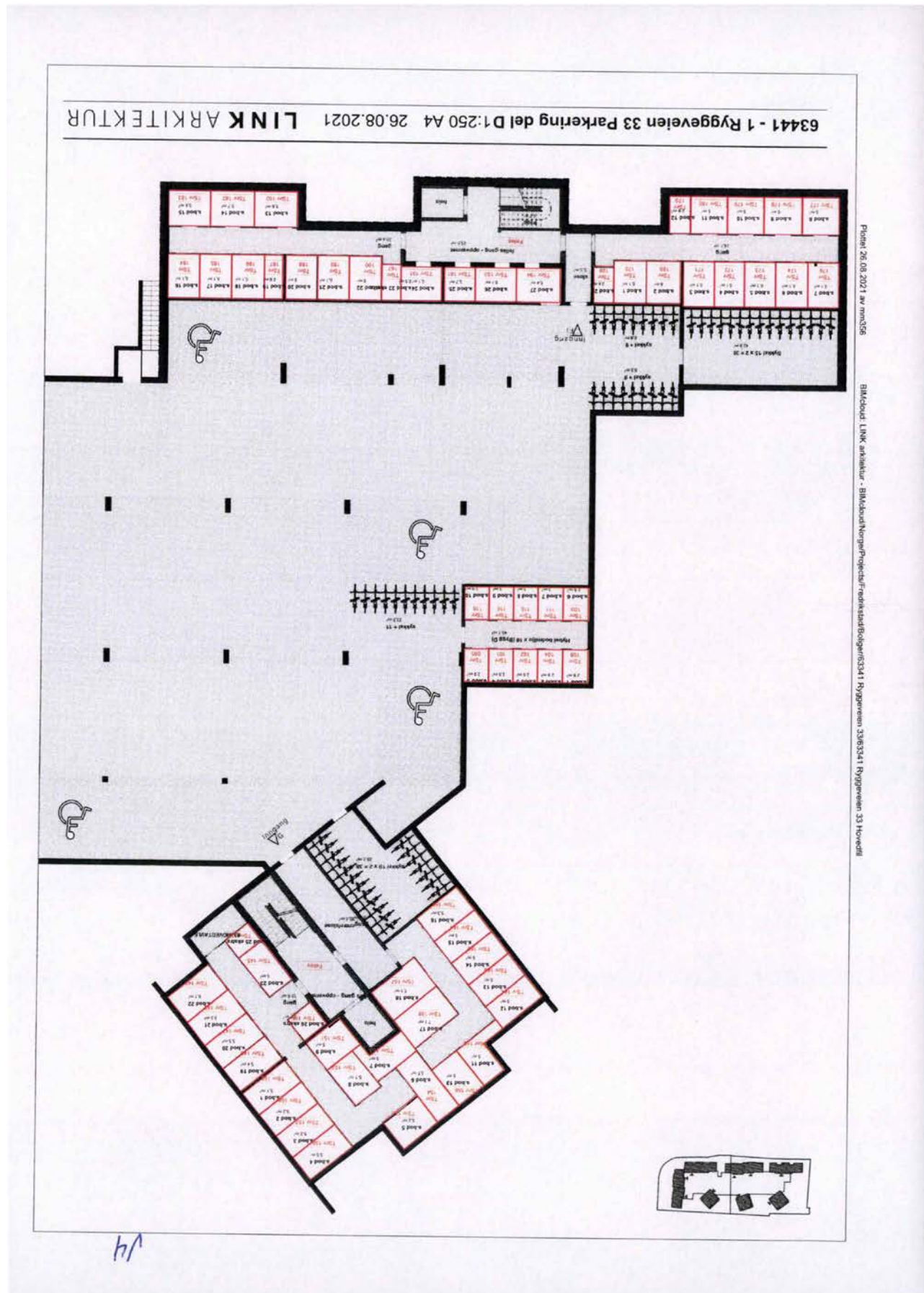


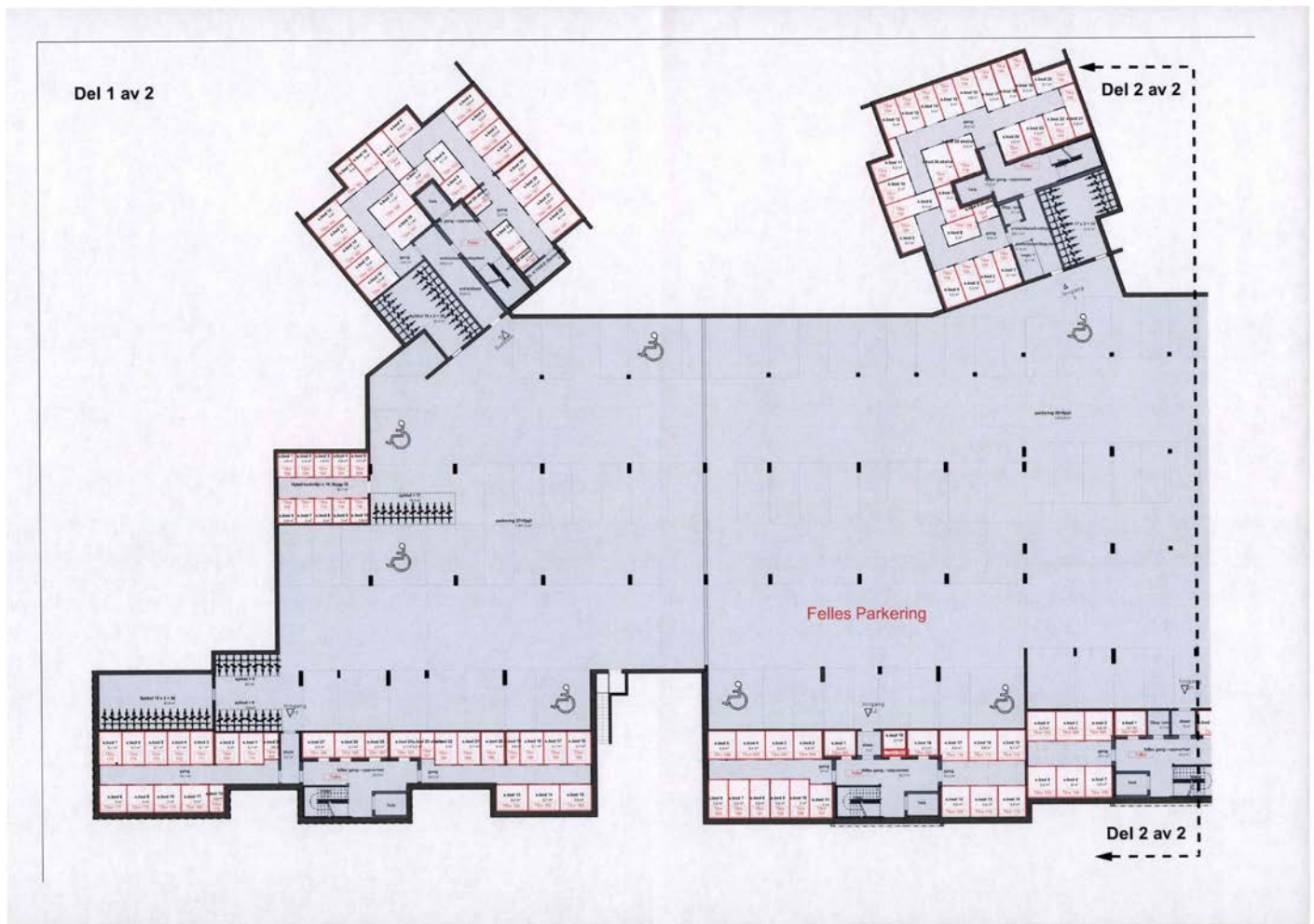
Prosjekt: 63441 - 1 Ryggeveien 33 Arkitekt: Ryggeveien 33 AS Adresse: Sandesundveien 2, Sarpsborg 1724	
Arkitekt: LNK 4488/16 AS Storveg 22 1607 Fredrikstad Og nr: 97599126	Prosjekt: 63441 - 1 Storveg 22 2/729 og 2/617 23.04.2021
Arkitekt: Seksjonerings tegning - Bygg G Storveg 22 5. etasje 1:200 A4	Arkitekt: Seksjonerings tegning - Bygg G Storveg 22 5. etasje 1:200 A4

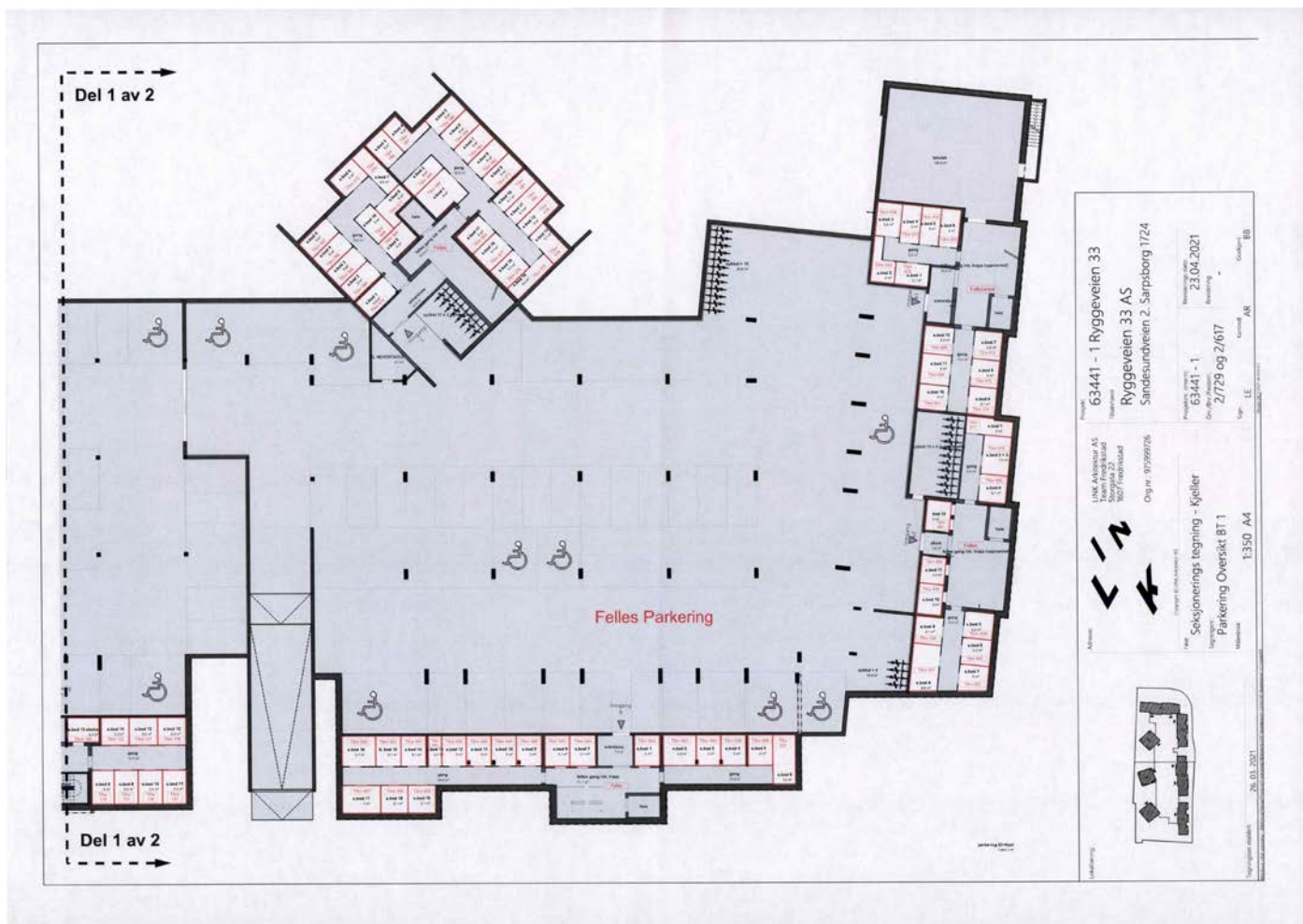












Prosjekt: 63441 - 1 Ryggeveien 33 Adresse: Ryggeveien 33 AS Sted: Sandnessveien 2, Sarpsborg 1724	
Utvikler: UNO Arkitektur AS Prosjektleder: Trine Frønsdal Prosjekt: 63441 - 1 Oppdragsnr: 2/729 og 2/617	Dato: 23.04.2021 Revisjon: 1 Utskrift: 2/729 og 2/617 Utskrift: 2/729 og 2/617
Arkitekt: UNO Arkitektur AS Prosjekt: 63441 - 1 Oppdragsnr: 2/729 og 2/617 Utskrift: 2/729 og 2/617	Arkitekt: UNO Arkitektur AS Prosjekt: 63441 - 1 Oppdragsnr: 2/729 og 2/617 Utskrift: 2/729 og 2/617
Arkitekt: UNO Arkitektur AS Prosjekt: 63441 - 1 Oppdragsnr: 2/729 og 2/617 Utskrift: 2/729 og 2/617	Arkitekt: UNO Arkitektur AS Prosjekt: 63441 - 1 Oppdragsnr: 2/729 og 2/617 Utskrift: 2/729 og 2/617



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 27.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	1729	Festenr.		Seksjonsnr.	110
Adresse	Rabekkgata 3A, 1523 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	5 361,96 kr
Sum	5 361,96 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	2253300 prom	2.38	1/1	0 %	5 363,00 kr	0,00 kr
					Sum	5 363,00 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Moss
kommune

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss.
+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Ryggeveien 33 AS
Sandesundsveien 2
1724 SARPSBORG

Deres ref.:

Vår ref.: 20/9896-127- MAMØ

Dato: 20.12.2023

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	1416/23

Rabekkgata 1 og 3 - 2/1729 - ferdigattest - blokkbebyggelse og infrastruktur

Tiltak: blokkbebyggelse og infrastruktur
Byggested: Gbnr: 2/1729 Rabekkgata 1 og 3
Tiltakshaver: Ryggeveien 33 AS
Sandesundsveien 2
1724 SARPSBORG
Ansvarlig søker: Link Arkitektur AS
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Vedtak:

Det gis ferdigattest for blokkbebyggelse og infrastruktur, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	blokkbebyggelse og infrastruktur	
Bygningstype og bygningsnummer:	Stort frittl. boligbygg på 5 - > etasjer	300803850, 300803854, 300803857, 300803867, 300803896, 300803906, 300803909
Antall pipeløp per boenhet	0	

Vedtaksstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Rammetillatelse	669/19	12.12.2019
Igangsettingstillatelse 1	535/20	24.04.2020

Igangsettingstillatelse 2	723/20	13.08.2020
Igangsettingstillatelse 3	781/20	28.08.2020
Igangsettingstillatelse 4	1059/20	13.11.2020
Igangsettingstillatelse 5	216/21	17.03.2021
Endringstillatelse	692/21	09.07.2021
Igangsettingstillatelse 7	694/21	09.07.2021
Endringstillatelse	1013/21	08.10.2021
Midlertidig brukstillatelse BT1 ekskl. A1-H0203	1160/21	15.11.2021
Midlertidig brukstillatelse A1-H0203	141/22	11.02.2022
Igangsettingstillatelse 6	222/22	11.03.2022
Igangsettingstillatelse 8	223/22	11.03.2022
Igangsettingstillatelse 9	417/22	09.05.2022
Midlertidig brukstillatelse BT2	607/23	08.06.2023
Midlertidig brukstillatelse BT3	1011/23	20.09.2023

Vurdering og konklusjon

Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 19.12.2023, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Dere har gjennom søknaden bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Det er foretatt følgende endringer i forhold til tillatelsen:

- På bygg F (Rabekkgata 3C) er leilighet H0502 i 5 etasje bygget med to soverom i stedet for et soverom som omsøkt, dette har medført en liten endring i fasaden. Skyvedøren har byttet side med vinduet for å tilpasse det nye soverommet.

Vi godkjenner endringene som vist på vedlagte as-built tegninger.

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

Myndighet

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Andre forhold

Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Klage

Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

For mer informasjon om klageinstans, fremgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se vedlegg

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek
avdelingsleder

Marius Møller
fagkoordinator tilsyn tlf 47 78 64 23
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Dokumenter vedlagt saken
Tittel
Vedlegg E1_Fasade vest bygg F_Rabekkgata 3C
Vedlegg E2_plan 5 etasje bygg F_Rabekkgata
3C

Mottakere:

Link Arkitektur AS
Ryggeveien 33 AS

Postboks 383 Sentrum 0102
Sandesundsveien 2 1724

OSLO
SARPSBORG

VEILEDNING OM KLAGE

Hvem er klageinstans?

Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageorgan, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet. Din klage skal sendes til kommunen. Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

Hvor skal klage sendes?

Klagen skal sendes til:

Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss
eller post@moss.kommune.no

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du/dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du/dere kan søke om å få forlenget fristen, men da må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

Hva skal klagen inneholde?

Dere må presisere:

- Hvilket vedtak det klages over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du/dere klager
- Begrunnelse for hvorfor vedtaket skal endres og hvilke forhold som ikke er vurdert i vedtaket.
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak

Selv om du/dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du/dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes. Byggningsseksjonens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du/dere kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se sakens dokumenter

Med visse begrensninger har du/dere rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19.

Kostnader ved omgjøring av klage

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret.

Søksmål

For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.

Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 27.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	1729	Festenr.		Seksjonsnr.	110
Adresse	Rabekkgata 3A, 1523 MOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K002		
Navn	Høyden-Varnaveien Melløs		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	20.04.2009		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/375/KDP%20Bestemmelser%20H%c3%b8yden-Varnaveien%20Mell%c3%b8s%20IDK002.pdf		
Delarealer	Delareal	2 363 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	B&A	

Id	KP_3002		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		

Ikraftttredelse	24.03.2021
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealde%202021-2032.pdf https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf
Delarealer	Delareal 11 939 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn Bolig
	Delareal 4 718 m ² KPHensynsonenavn H220 KPStøy Gul sone iht. T-1442
	Delareal 1 851 m ² KPHensynsonenavn H210 KPStøy Rød sone iht. T-1442

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	442
Navn	HØYDEN
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	16.12.2025
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/7364/Bestemmelser%20til%20kommunedelplan%20for%20H%c3%b8yda%20-%20endelig%20vedtatt.pdf
Delarealer	Delareal 1 851 m ² KPHensynsonenavn H210 KPStøy Rød sone iht. T-1442
	Delareal 4 718 m ² KPHensynsonenavn H220 KPStøy Gul sone iht. T-1442
	Delareal 760 m ² Arealbruk Veg,Nåværende Områdenavn Veg
	Delareal 1 437 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn B&A
	Delareal 11 173 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn Bolig
	Delareal 777 m ² Arealbruk Veg,Framtidig Områdenavn Veg
	Delareal 156 m ² Arealbruk Blå/grønnstruktur,Framtidig Områdenavn G

Reguleringsplaner

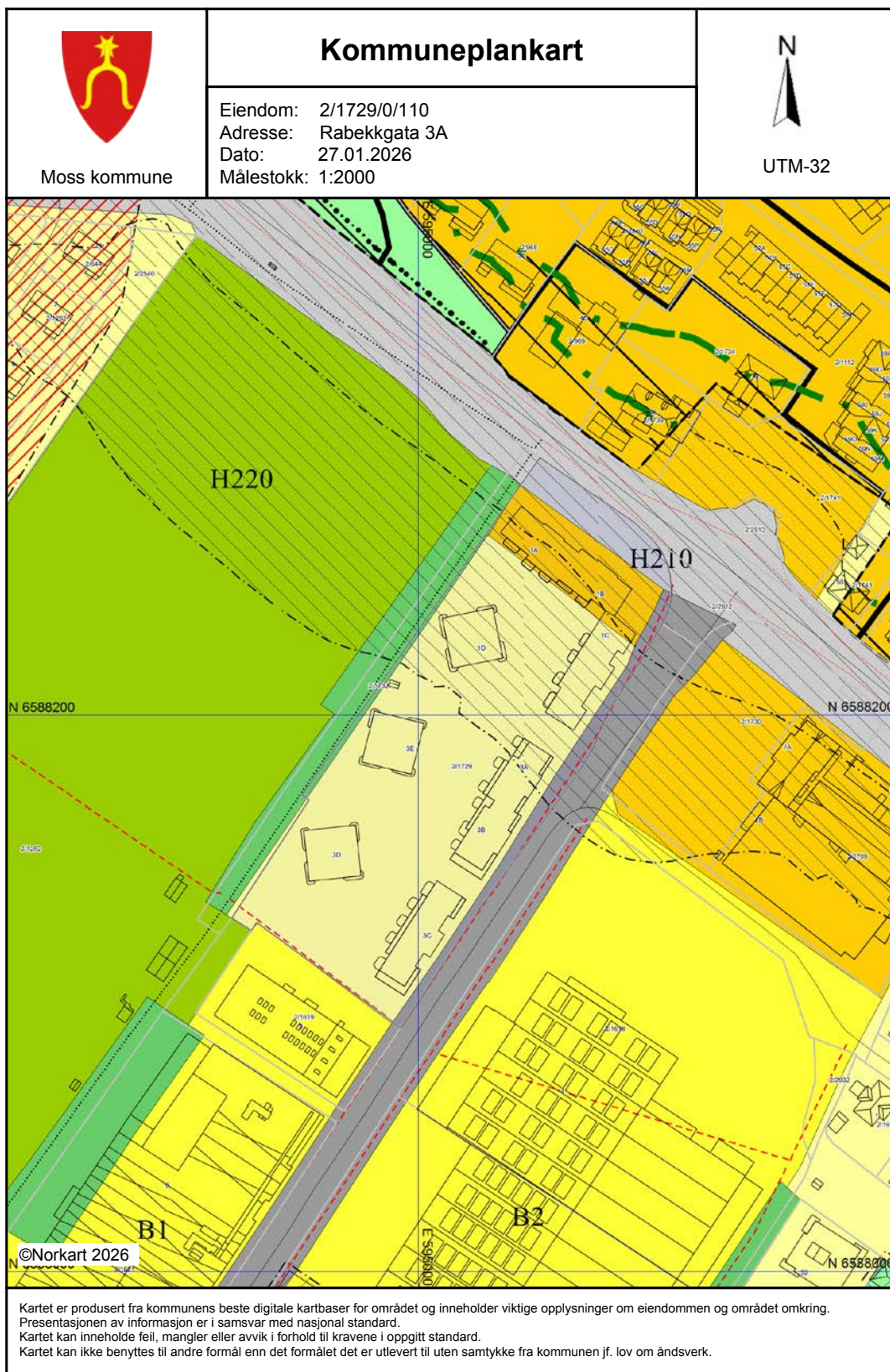
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	364
Navn	Ryggeveien 33
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.11.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/681/ID%20364%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 208 m ² Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn o_GS3
	Delareal 1 681 m ² Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål Feltnavn BTK
	Delareal 566 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_AVG
	Delareal 688 m ² Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn o_GS1
	Delareal 10 900 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B
	Delareal 8 889 m ² Bestemmelsesområde utforming
	Delareal 428 m ² RPHensynsonenavn H540 Sone med angitte særlige hensyn Hensyn grønnstruktur
	Delareal 31 m ² Formål Vegetasjonsskjerm Feltnavn o_G2
Id	321
Navn	RABEKKGATA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.12.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/54/best321.pdf
Delarealer	Delareal 230 m ² Formål Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	441
Navn	Rabekkgata 9-23
Status	Planlegging igangsatt



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Blå/grønnstruktur - fremtidig
-  Park - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Kollektivtrase - fremtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

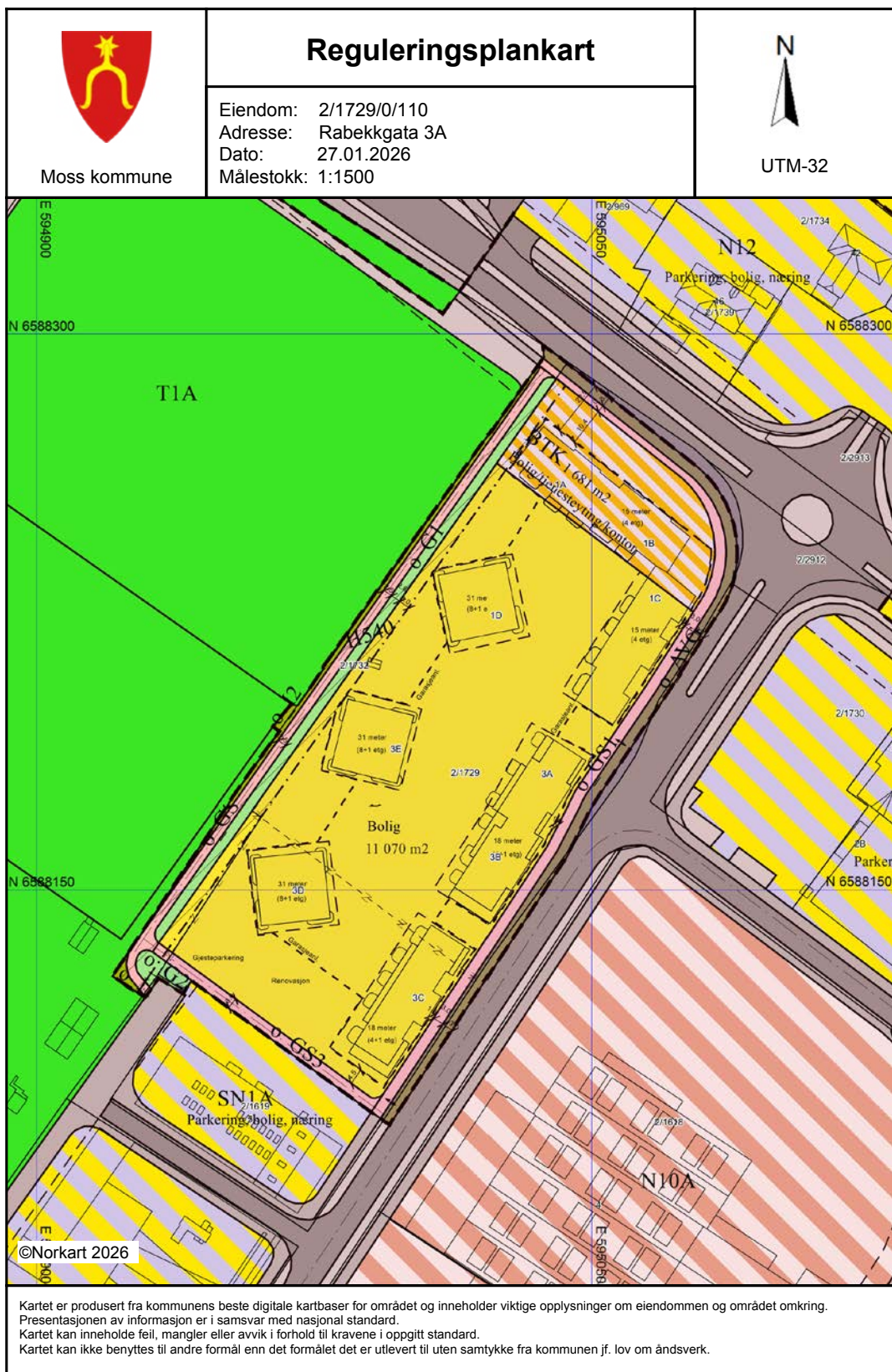
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Faresone grense
-  Støysonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Jernbanetunnel - fremtidig



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

 Idrettsanlegg

 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Gang- og sykkelveg

 Annen veggrunn, grøntareal

 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Angitt hensynsone - Hensyn grønnstruktur

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



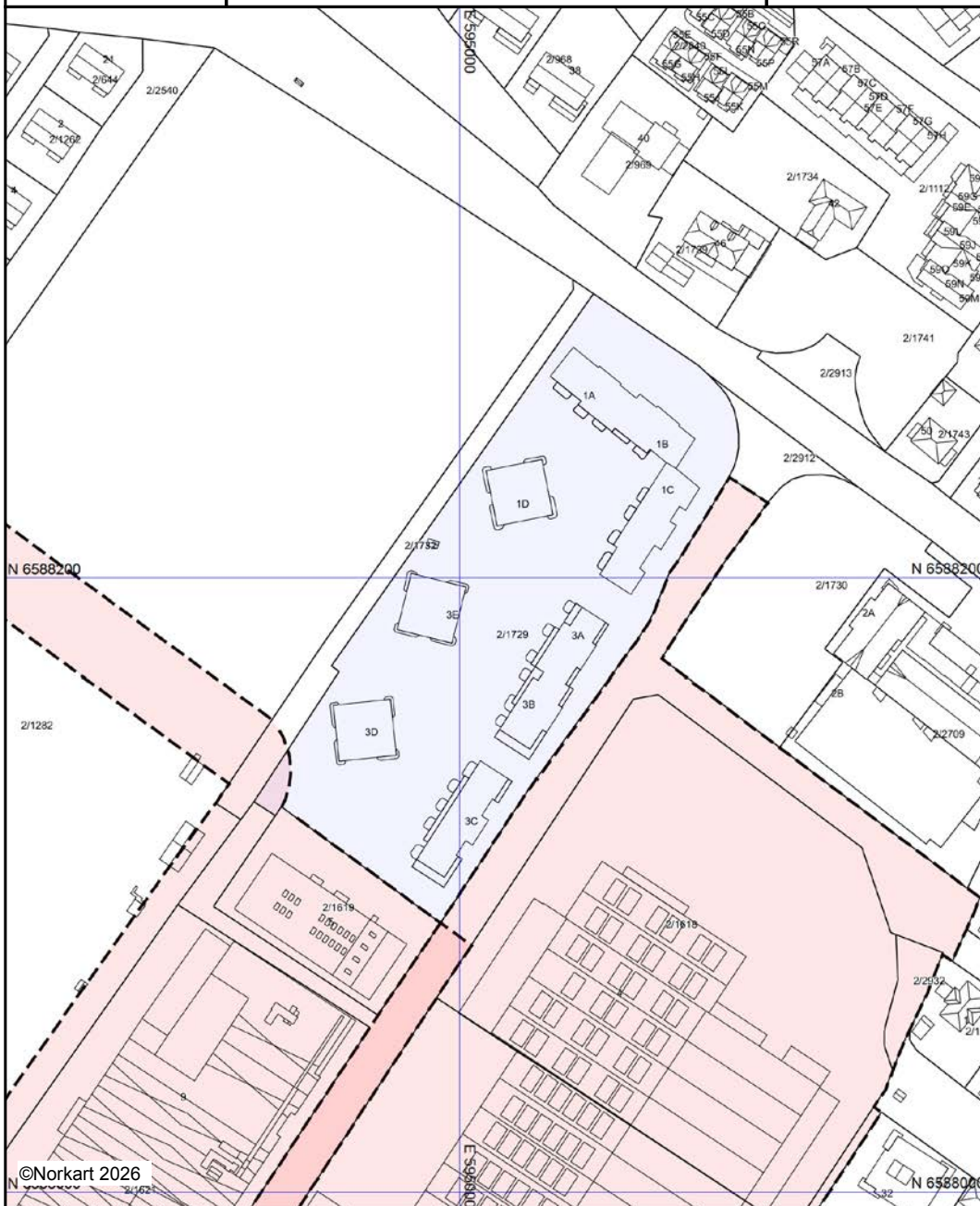
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/1729/0/110
Adresse: Rabekkgata 3A
Dato: 27.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

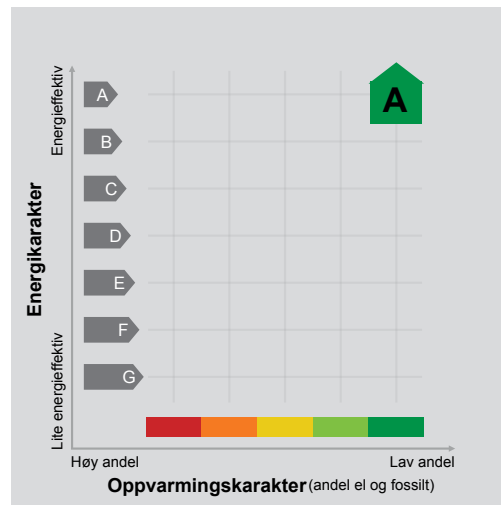


©Norkart 2026

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	1523
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1729
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300803867
Merkenummer	Energiattest-2025-226692
Dato	13.12.2025
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.

Nabolagsprofil

Rabekkgata 3A - Nabolaget Øre - vurdert av 70 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	21 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 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	10 min 0.8 km
Øreåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	6 min 2.5 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	7 min 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Melløs Stadion Moss	5 min
Lilleeng Helsepark	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

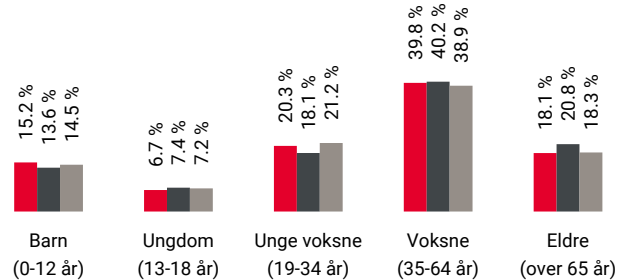
Veldig bra 81/100



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	8 min 0.7 km
Ekholt barnehage (0-5 år) 72 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Melløs PostNord	2 min 0.1 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



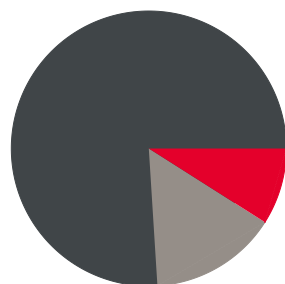
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100

Sport

	Melløs stadion Fotball, friidrett	2 min	0.1 km
	Øre idrettspark Fotball	8 min	0.7 km
	Actic Moss	10 min	
	Spenst Moss	13 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

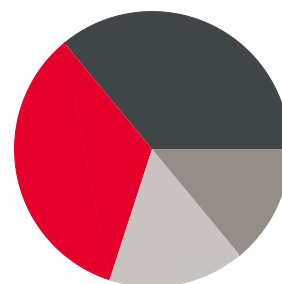
11 min



Boots apotek Lilleeng Helsepark

9 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



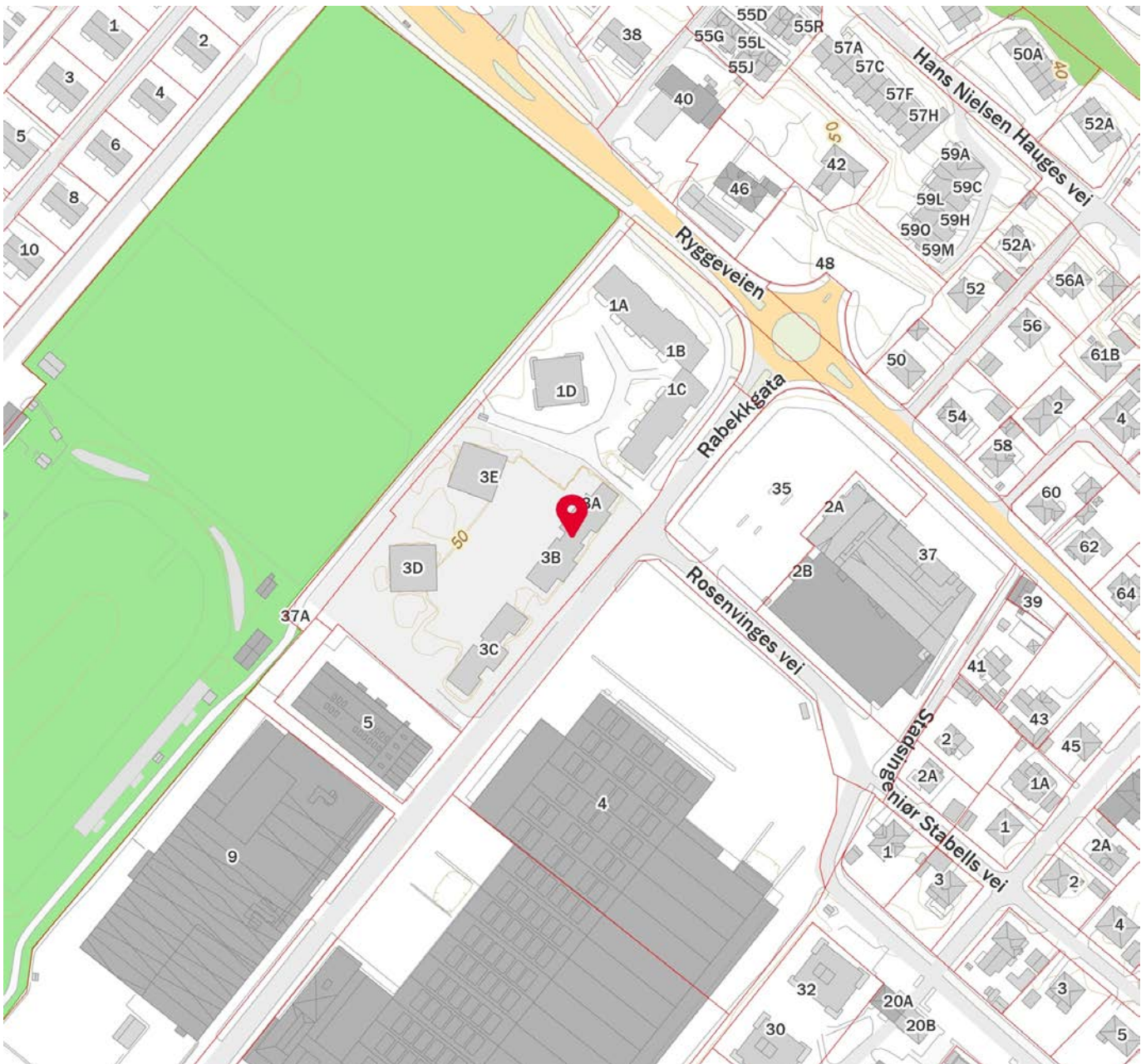
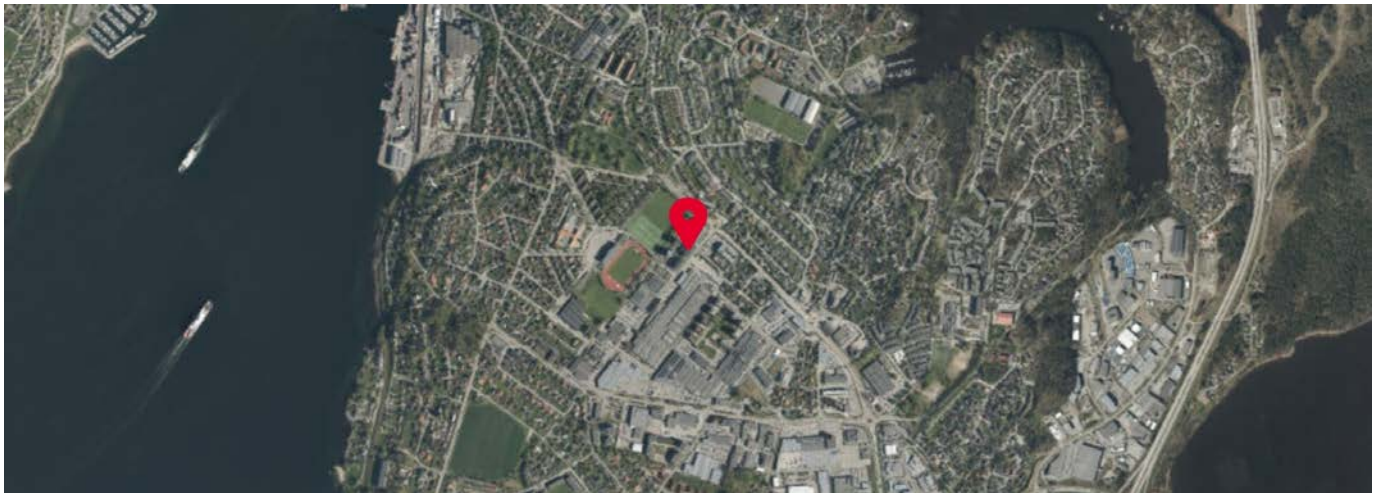
0%

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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rabekkgata 3A
1523 MOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Ellefsen

Telefon: 415 51 060
E-post: helene.ellefsen@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