



aktiv.

Rebækkas gate 15, 1534 MOSS

**Flott leilighet fra 2019 - Heis -
Sentralt - Vannbåren gulvvarme og
balansert ventilasjon!**



Eiendomsmegler

Baard Janitz

Mobil 971 43 122

E-post baard.janitz@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Felleskostn.: Kr 3 205,-
Selger: Andreas Lønn Johannessen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 48/53 kvm
Tomtstr.: 6939.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 3141
Snr. 141
Oppdragsnr.: 1114250023

Flott leilighet fra 2019 - Heis - Sentralt - Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon!

Velkommen til Rebækkas gate 15!

Bo sentralt og urbant i en nyskapende bydel på Verket i Moss, kun et steinkast fra strand, spisesteder, vinbar, Møllebyen, Hotel Riviera og en rekke helse- og velværetilbud.

Høydepunkter:

- Enkel adkomst med heis
- Flotte uteområder med veranda på 12 kvadratmeter og fine fellesarealer.
- God komfort med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.
- Flott beliggenhet med gangavstand til det aller meste!
- Alle beboere har gratis tilgang til både kajakk og sykler, slik at de kan nyte nærområdet til fulle.
- Felles takterrasse i et av byggene, som er tilgjengelig for alle.

Denne boligen tilbyr en perfekt kombinasjon av moderne fasiliteter og en fantastisk beliggenhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	60
Energiattest	65
Nabolagsprofil	74
Andre vedlegg	77
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m²

BRA-e: 5 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

12 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponerer ifølge vedtektene av denne seksjonen. Alle boligseksjoner har sportsbod i felles garasjeanlegg. Bodene er en del av sameiets fellesareal, og blir ikke seksjonert som tilleggsdeler til eierseksjonene. Utleie av boder innenfor sameiet kan skje ved samtykke fra styret. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6939.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten gir et godt førsteinntrykk med fine uteområder som inkluderer benker, utebelysning og variert beplantning. Fellesområdet er opparbeidet med gressplen, stikkveier med steinheller, belysning, benker, lekeapparater, sandkasse, trær og busker. Det er i tillegg sykkelparkering.

Tomten er et fellesareal, noe som betyr at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene.

Eiendommen ligger i et område betegnet med "Aktsonhetsområde for kvikkleireskred."

Beliggenhet

Beskrevet bolig ligger i Moss sentrum i den nyere bydelen på Verket. Kort avstand til strand og skog.

Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv.

Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter.

Flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus. Både på Rabben og langs Elvepromenaden finner du ulike treningsapparater. Allsidig styrketrening ute i friluft og gratis for alle som ønsker å holde seg i form. Frister en tur på vannet? Ved elvebredden finner du to kajaker til fritt utlån, hvis du plukker med deg plast og søppel på turen.

I sentrum finner man Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min. Det er også fergeforbindelse med Vestfold v/ Horten. Kjører man i 5 min. ut av sentrum, er man på E6, som tar en til Oslo og/eller Svinesund i løpet av ca.45 min.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av både blokkbebyggelse og villa-/småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Frosterød Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter. Disse enhetene har fått tilstandsgrad 2:

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Avvik stue/kjøkken 15 mm i hele rommet, laveste punkt ved yttervegg og dør til soverom og høyeste punkt ved kjøkkeninnredning inn mot annen leilighet. Avvik innenfor 2 meter 5 mm. Avvik entre 5 mm i hele rommet, avvik innenfor 2 meter 5 mm.

Tiltak

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

Våtrom

4. Etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:
- Det er fall på hele gulvet mot sluk men deler av gulv har manglende fall i henhold til 1:100. Noe tanning (avvik høyde mellom fliser) på fliser i nedsenket dusjområde. Det er skader på en flis inn mot sluk.

Tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Punktet med noe manglende fall 1:100 fra dør mot dusj er et avvik fra teknisk godkjenning. Tanning på fliser utgjør en risiko for at det blir liggende noe vann på gulv etter dusjing.

Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innhold

Boligen inneholder:

4. etasje: Gang, bad, bod, soverom, stue/kjøkken.

Øvrige arealer:

Bod på 5 kvm i fellesareal.

Standard

Leilighet fra 2019 med god planløsning. Lys gang med inngang til bod som har garderobeløsning.

Åpen stue og kjøkkenløsning med store vinduer og mye naturlig dagslys. Det er parkett på gulv og lysmalte vegger, noe som gir en fin romfølelse. Kjøkkeninnredningen i mørke grå, er designet for både stil og funksjonalitet. Med en slitesterk laminatbenkeplate, er det både praktisk og estetisk tiltalende. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp, som gir en sømløs og moderne look. For ekstra trygghet er det installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Avtrekket via balansert ventilasjonsanlegg sikrer et godt inneklima og effektiv luftfiltrering.

Badet er både elegant og funksjonelt, med flislagte vegger og gulv som gir et moderne og rent uttrykk. Gulvet er utstyrt med vannbåren gulvvarme, som sikrer en jevn og behagelig temperatur året rundt. Innredningen består av en nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Soverommet har adkomst via to skyvedører fra stuen, på den måten har man praktisk har fri tilgang på begge sider av midtstilt seng.

For lagring og oppbevaring er det en bod/teknisk rom med plass til oppbevaring i gang, i tillegg til sportsbod på 5 kvm i fellesareal.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). .

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme i flere rom.

Sikringsskap i bod med automatiske sikringer.

Leiligheten har løst slukkeutstyr, overislingsanlegg og felles brannvarsling.

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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det følger ikke egen parkeringsplass med leiligheten.

One Park drifter parkeringen i området, og p-plass kan leies via dem. Se One Parks hjemmeside for mer informasjon og betingelser: <https://onepark.no/parkering/ostfold/verket-moss/>

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

88608206

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad med hensyn til radon.

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.

Energi

Oppvarming

Seksjonseierens tre målere for energi, varmt tappevann og kaldt vann blir avlest via Techem. VBBL avregner og fakturerer måledata ved hvert eierskifte i sitt system. Hoved-avregningen vil være årlig. VIKTIG! Ved eierskifte må følgende gjøres: Ved overtagelse/snarlig etter overtagelse, må eierskiftet meldes til Techem. Det er selger som bør melde dette via sin Techem-tilgang. Når Techem har mottatt eierskifte og oppdatert sin database, vil det automatisk bli sendt en invitasjon til Techem Beboer App som den nye beboeren kan laste ned. Beboerhenvendelser til Techem

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Info kommunale avgifter

E-skatt faktureres hver seksjon.

Vann, avløp og renovasjon faktureres Støperiet Moss Sameie.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Kr 5 180

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 703 791

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 815 162

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

49/12930

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer; Byggforsikring, kommunale avgifter, vedlikehold, honorarer, leie av vaktmester, felles strøm, felles renhold og andre driftskostnader. Internett (Fiber) fra Globalconnect er inkludert i husleien (Grunnpakke). Vannbåren gulvvarme og varmt- og kaldtvann er inkludert i husleien, men blir avregnet etter forbruk.

Eiendomsskatt faktureres hver seksjon. For 2024 er e-skatten kr 5 180,- for denne leiligheten. Vann, avløp og renovasjon faktureres Støperiet Moss Sameie.

Seksjonseierne tre målere for energi, varmt tappevann og kaldt vann blir avlest via Techem. VBBL avregner og fakturerer måledata ved hvert eierskifte i sitt system. Hoved-avregningen vil være årlig.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 205

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har per i dag ingen fellesgjeld.

Sameiet

Sameienavn

Støperiet Moss Sameie

Organisasjonsnummer

921772742

Om sameiet

Støperiet Moss sameie består av 165 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i samiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i 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 av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillat med dyrehold i sameiet under forutsetning av at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere i sameiet. Beboere som holder dyr, skal sørge for at disse ikke etterlater seg ekskrementer på sameiets område. Dyrehold utover 1 dyr per leilighet skal godkjennes av styret (gjelder for dyr som anskaffes etter 01.04.25). Styret kan lage egne regler for dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 3141, seksjonsnummer 141 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:

3103/3/3141/141:

02.11.1874 - Dokumentnr: 904484 - Skjønn

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1874 - Dokumentnr: 904485 - Skjønn

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141

Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1881 - Dokumentnr: 906503 - Skjønn

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1884 - Dokumentnr: 904246 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om eventuell regulering av Vansjø

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1884 - Dokumentnr: 904247 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om ytterligere senking av Vansjø

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141

Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1951 - Dokumentnr: 1151 - Bestemmelse om kloakkledn

NSBs betingelser vedtas

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1960 - Dokumentnr: 3748 - Erklæring/avtale

vedr. kryssing av Østfoldbanen med en bru.

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141

Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1967 - Dokumentnr: 2968 - Erklæring/avtale
forbliktelser vedr senkning av vegbane m.v.
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1967 - Dokumentnr: 2969 - Bestemmelse om veg
NSBs betingelser vedtas
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1985 - Dokumentnr: 990052 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om ytterligere senking av Vansjø
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Korrekt tinglysingsdato er 20.02.1885

11.06.1990 - Dokumentnr: 5614 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1995 - Dokumentnr: 2034 - Erklæring/avtale
Rett til trase for nødvendig signalkabel
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: NORGES STATSANER
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2006 - Dokumentnr: 217590 - Erklæring/avtale
Fallretter tilhørende d.e. er overført til gnr. 3, bnr. 2961 i Moss kommune
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2016 - Dokumentnr: 527141 - Erklæring/avtale
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspenningskabelanlegg og
høyspenningskabelanlegg
Stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Transport og ferdsel

Byggeforbud og beplantning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2017 - Dokumentnr: 1216404 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2017 - Dokumentnr: 1216404 - Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2017 - Dokumentnr: 1216404 - Bestemmelse om byggeforbud

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2018 - Dokumentnr: 1401818 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2018 - Dokumentnr: 1401850 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjensidig rett

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2018 - Dokumentnr: 1401879 - Bestemmelse om vann/kloakk

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjensidig rett

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2018 - Dokumentnr: 1401879 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/
fjernvarme

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjensidig rett

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.2018 - Dokumentnr: 1426122 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 141

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 49/12930

Seksjoneringsdokumentet er på totalt 56 sider, og det er kun siden som viser denne seksjonen (leiligheten) som er tatt inn som vedlegg i salgsoppgaven. Hele dokumentet utleveres på forespørsel.

31.07.2019 - Dokumentnr: 879949 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3145

Bestemmelse om drift og vedlikehold

Diverse påtegning

Utvidelse av vegrett

12.08.2022 - Dokumentnr: 886381 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3145

Tinglyste avtaler utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.05.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.05.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig/Privat vei

Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Verket, id 365 med formål kombinert bebyggelses- og anlegg formål, samt gårdstun og et delareal på 1463 kvm med bestemmelsesområde; vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner

Id 363 Navn: Sentrumsplan Moss

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 15.06.2015

Delareal: 6 915 m. KP Angitt Hensyn: Bevaring kulturmiljø. KP Hensynsonenavn H570_2

Id: KP_3002. Navn Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 24.03.2021

Delareal: 7 141 m. Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Nåværende.

Områdenavn: Kombinert B&A.

Delareal: 4 765 m. KP Hensynsonenavn: H310. KP Fare: Ras- og skredfare.

Delareal: 6 945 m. KP Hensynsonenavn: H320. KP Fare: Flomfare.

Delareal: 8 m. Arealbruk: Friområde, Nåværende. Områdenavn: F.

Delareal: 7 149 m. Bestemmelse Områdenavn: Avvikssone støy.

KP BestemmelseHjemmel: Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal: 4 388 m. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442

Delareal: 138 m. KP Hensynsonenavn: H210. KP Støy: Rød sone iht. T-1442.

Kommunedelplaner

Id 363. Navn: Sentrumsplan Moss.

Plantype: Kommunedelplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 15.06.2015.

Delareal: 7 149 m. KP Hensynsonenavn: H810_7. KP Gjennomføring: Krav om felles planlegging.

Delareal: 6 915 m. KP Angitt Hensyn: Bevaring kulturmiljø. KP: Hensynsonenavn: H570_2.

Delareal: 4 500 m. Bestemmelse Områdenavn: o_Park4 Bestemmelse. KP

Bestemmelse Hjemmel: Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.

Delareal: 6 884 m. Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Framtidig. OmrådenavnK3

Delareal: 6 945 m. KP Hensynsonenavn: H320_4. KP: Fare Flomfare.

Delareal: 23 m. Arealbruk: Park, Framtidig. Områdenavn: o_Park4

Delareal: 242 m. Arealbruk : Veg, Framtidig. Områdenavn: o_V

Kommunedelplaner under arbeid

Id 463. Navn: Kommunedelplan for sentrum.

Status: Planforslag.

Plantype: Kommunedelplan.

Reguleringsplaner

Id 365. Navn: Verket. Plantype: Områderegulering. Status: Endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttredelse: 14.12.2015

Delareal: 7 147 m. Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Feltnavn: Bk_1B01.

Delareal: 2 m. Formål: Gatetun. Feltnavn: Vgt1.

Delareal: 1 463 m. Bestemmelsesområdevilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Styret skal underrettes skriftlig ved leieforhold. Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 850 (Omkostninger totalt)

99 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

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

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Oppdragsansvarlig

Baard Janitz

Eiendomsmegler

baard.janitz@aktiv.no

Tlf: 971 43 122

Anine Lind

Daglig leder / Eiendomsmegler

anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

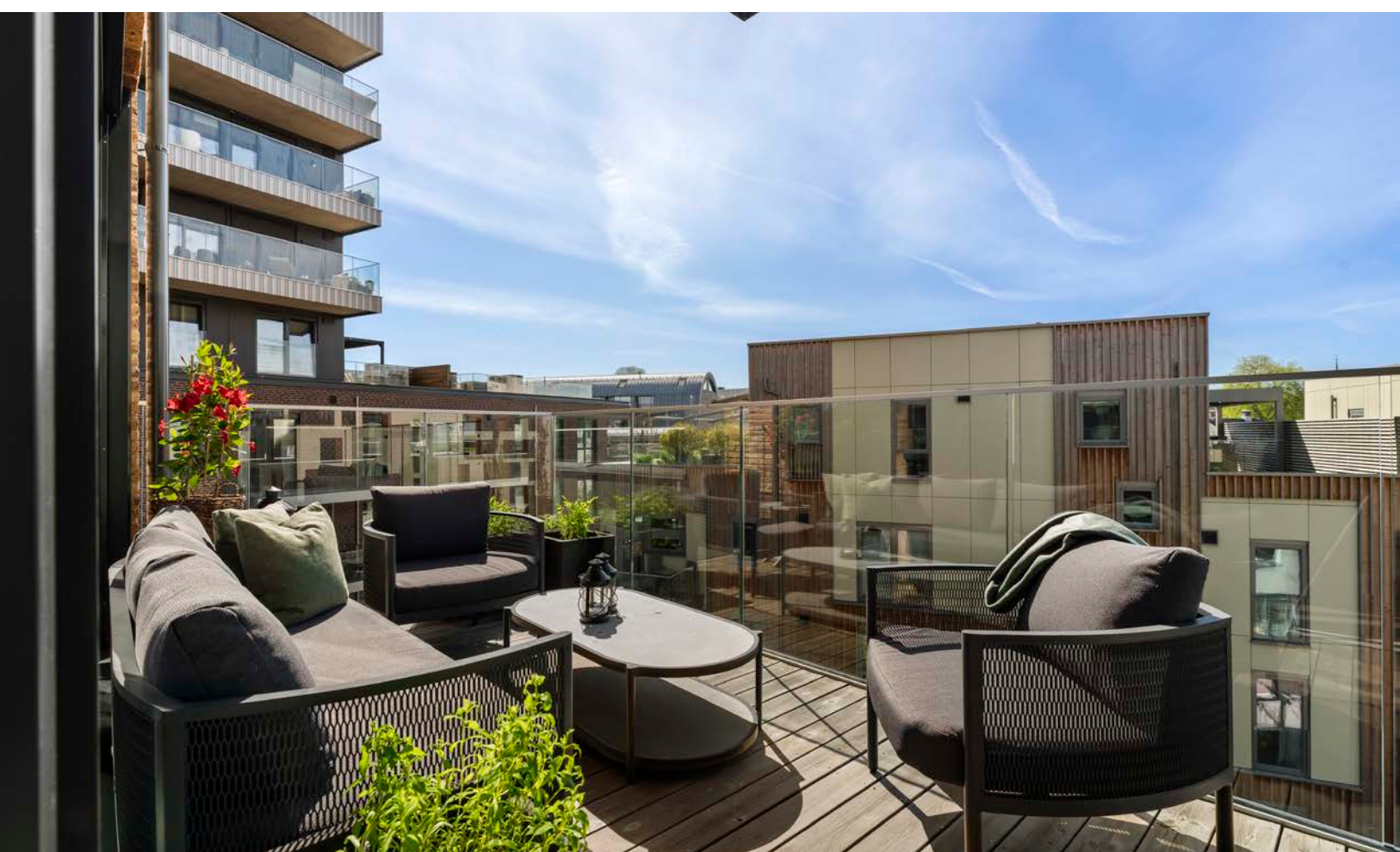
Ansvarlig megler

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

Aktiv Moss AS, Gudes gate 2, 1530 Moss
Tlf: 692 52 551

Salgsoppgavedato

16.05.2025



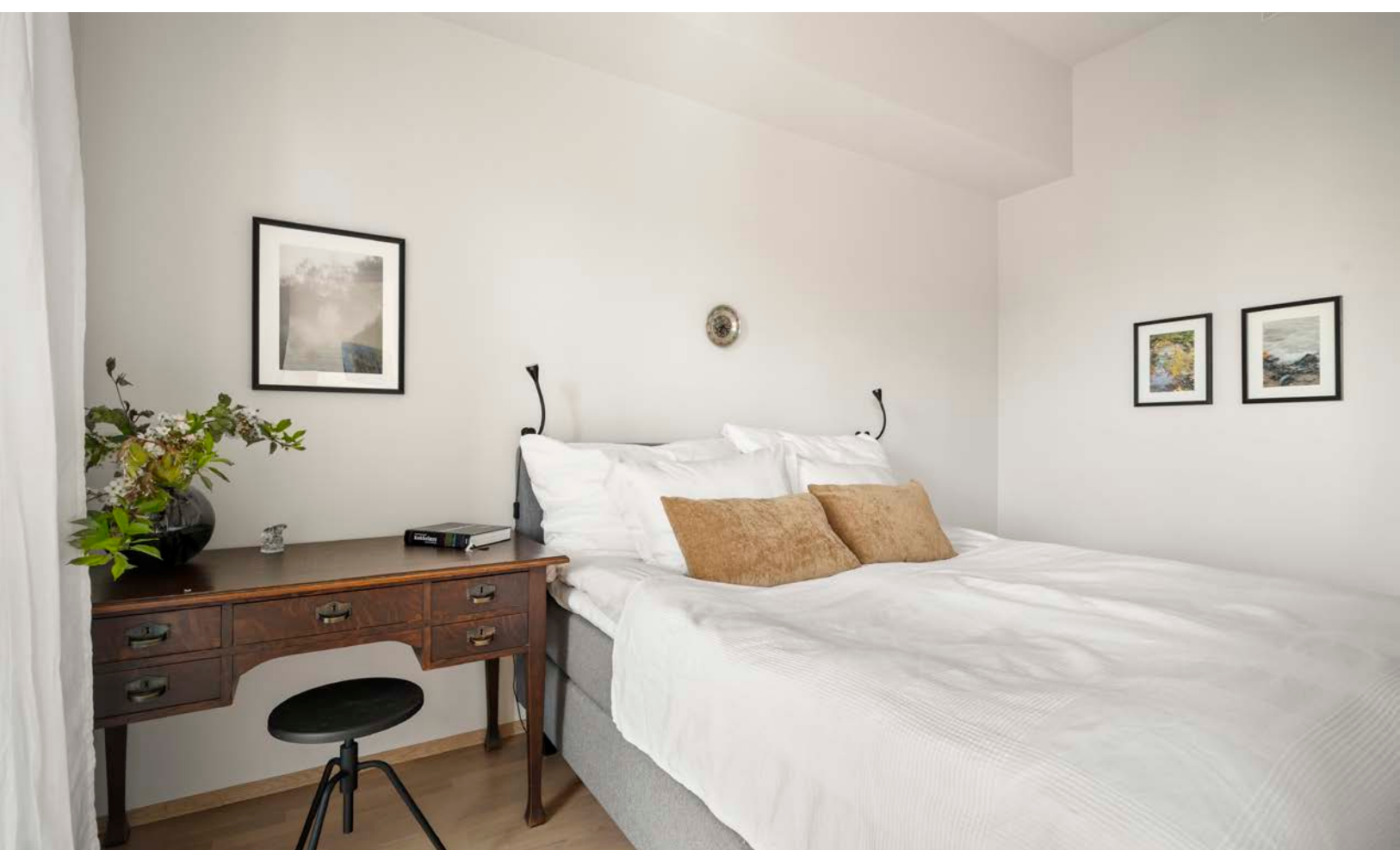
































Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rebækkas gate 15, 1534 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 3, bnr. 3141, snr. 141

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 10021-1734

Referansenummer: YO2303

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

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

For mer informasjon se www.takstmannen.no

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

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

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



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

Uavhengig Takstingeniør

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4 etasje, adkomst fra 1. etasje sammen med flere leiligheter i 1. etasje med trapp og heis.

Utgang fra stue/kjøkken til veranda.

Leiligheten har normal bruksslitasje i henhold til alder.

For ytterligere informasjon les alle bygningsdeler i denne rapport.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig aluminiumsbeslag. Screens med el styring på vindu ut mot terrasse.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Tregulv og rekkverk i glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og malt mur

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør mellom entre og bod som skyvedørgarderobe

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Baderommet er levert som ferdig kabinett og har egen teknisk godkjenning.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er balansert ventilasjon.

Baderom er levert som ferdig baderomskabin og er unntatt fra krav om hulltaking i henhold til forskrift § 2-2, d.

Det er utført søk med fuktindikator som ikke gir noe høyere verdier på gulv og vegger i dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

rørskap i himling på badetrom.

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

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme i flere rom.

Sikringsskap i bod med automatiske sikringer.

Leiligheten har løst slukkeutstyr, overislingsanlegg og felles brannvarsling.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et område betegnet med "Aktsomhetsområde for kvikkleireskred"

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

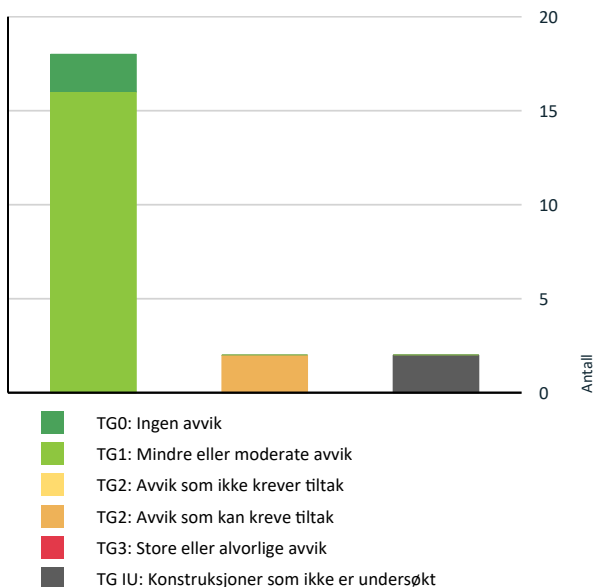
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Standard
Norma standard

Kommentar
Opplyst av eier.

UTVENDIG

Vinduer

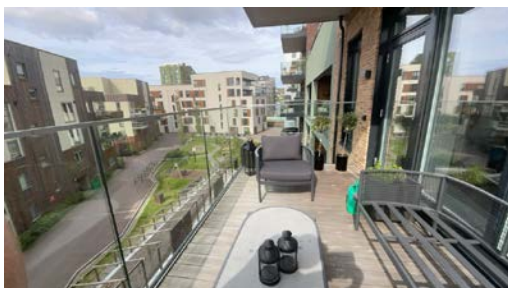
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig aluminiumsbeslag. Screens med el styring på vindu ut mot terrasse.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tregulv og rekkverk i glass.



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og malt mur

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på

Tilstandsrapport

diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Vurdering av avvik:

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

Avvik stue/kjøkken 15 mm i hele rommet, laveste punkt ved yttervegg og dør til soverom og høyeste punkt ved kjøkkeninnredning inn mot annen leilighet.
Avvik innenfor 2 meter 5 mm.

Avvik entre 5 mm i hele rommet, avvik innenfor 2 meter 5 mm.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør mellom entre og bod som skyvedørgarderobe

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Baderommet er levert som ferdig kabinett og har egen teknisk godkjenning.



4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er fall på hele gulvet mot sluk men deler av gulv har manglende fall i henhold til 1:100.
Noe tanning (avvik høyde mellom fliser) på fliser i nedsenket dusjområde.
Det er skader på en flis inn mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Punktet med noe manglende fall 1:100 fra dør mot dusj er et avvik fra teknisk godkjenning.
Tanning på fliser utgjør en risiko for at det blir liggende noe vann på gulv etter dusjing.



Tanning fliser ved sluk.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderom er levert som ferdig baderomskabin og er unntatt fra krav om hulltaking i henhold til forskrift § 2-2, d.

Det er utført søk med fuktindikator som ikke gir noe høyere verdier på gulv og vegger i dusj.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

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

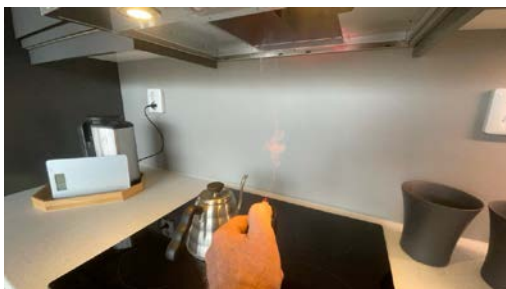
Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



! TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i flere rom.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i bod med automatiske sikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har løst slukkeutstyr, overislingsanlegg og felles brannvarsling.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

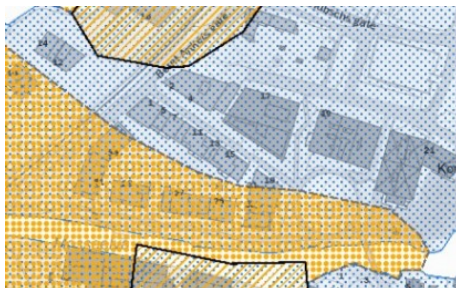
Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Terrengforhold

Eiendommen ligger i et område betegnet med "Aksomhetsområde for kvikkleireskred"



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	48			48	12
Etasje		5		5	
SUM	48	5			12
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Bod, Bad, Stue/kjøkken, Soverom		
Etasje		Bod	

Kommentar

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

Innkassing i bod er medregnet i arealet BRA-i

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Seksjoneringstegninger foreligger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	42	6

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Andreas Lønn Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	3141		141	6939 m ²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Rebækkas gate 15

Hjemmelshaver

Johannessen Andreas Lønn

Eierandel

49 / 12930

Forretningsfører

Vansjø BBL

Felles formue

Kr. 14 490 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivet bolig ligger i Moss sentrum i den nyere bydelen på Verket. Kort avstand til strand og skog. Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter. Flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus.

I sentrum finner man Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min. Det er også fergeforbindelse med Vestfold v/Horten. Kjører man i 5 min. ut av sentrum, er man på E6, som tar en til Oslo og/eller Svinesund i løpet av ca.45 min.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplek avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

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

Det medfølger ingen parkering på beskrevet leilighet.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader er opplyst til kr 3205 pr mnd, eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonseier.

Eier har påvist bod i kjeller som medfølger leiligheten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 550 000

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.04.2025		Gjennomgått		Nei
VBBL	29.04.2025	Meglerbrev	Gjennomgått		Nei
Plantegning/seksjonering		Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	19.09.2019	Østfold Elektro AS, gjelder nytt anlegg.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YO2303>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250023	

Selger 1 navn
Andreas Lønn Johannessen

Gateadresse	
Rebækkas gate 15	

Poststed	Postnr
MOSS	1534

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1114250023

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1114250023

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1114250023

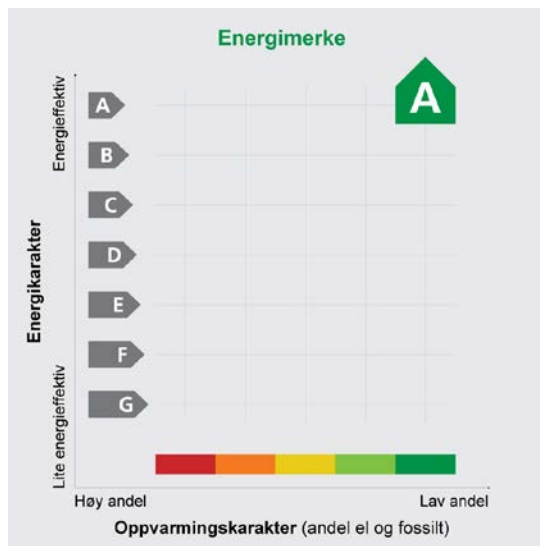
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Lønn Johannessen	c98a9226e6a96d652de2ab 6af6b886c8753e7f0b	29.04.2025 18:41:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1114250023

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Adresse	Rebækkas gate 15
Postnr	1534
Sted	MOSS
Leilighetsnr.	
Gnr.	3
Bnr.	3141
Seksjonsnr.	141
Festenr.	
Bygn. nr.	300662026
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2019-1052677
Dato	18.09.2019

Innmeldt av Multiconsult AS v/ Wolfgang Kampel



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

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

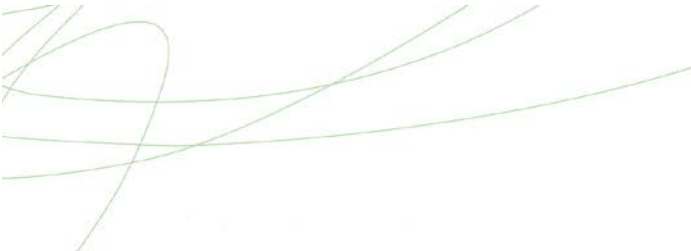
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

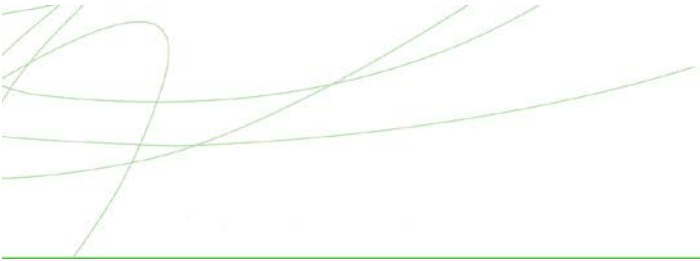
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2019

BRA: 49,0

Dato for lekkasjetallmåling: 05.09.2019

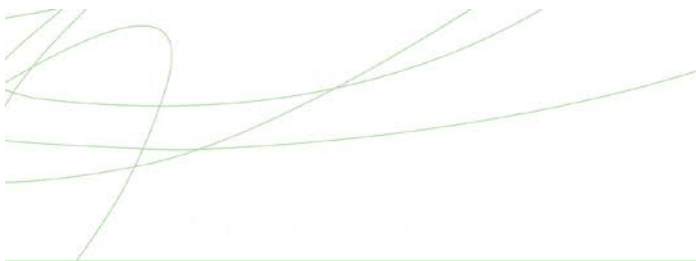
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.013

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rebækkas gate 15
Postnr/Sted: 1534 MOSS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0402
Dato: 18.09.2019 13:11:57
Energimerkenummer: A2019-1052677
Ansvarlig for energiattesten:

Gnr: 3
Bnr: 3141
Seksjonsnr: 141
Festenr:
Bygnnr: 300662026

Energimerking er utført av: Multiconsult AS v/ Wolfgang Kampel

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdenti	6258363226
ByggIdenti	607771841
BruksenhetsIdenti	6259905084
AdressIdenti	6257761277
VegAdressIdenti	6256986685
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0104
Gnr.	3
Bnr.	3141
Snr.	141
Fnr.	
Gateadresse	Rebækkas gate 15
Postnummer	1534
Poststed	MOSS
Bygningsnr.	300662026
Bolignr.	H0402
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	17.09.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	18 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m ²
Oppvarmet BRA	49 m ²
Totalt BRA	49 m ²
Oppvarmet luftvolum	131 m ³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,88 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	167,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,40 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	05.09.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	90 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	89 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,67 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,67 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,14 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	200 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,53
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,11
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,890
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.9.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
Navn person	Wolfgang Kampel

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	13,6
Ventilasjonsvarme	1,6
Varmtvann	29,8
Vifter	3,5
Pumper	0,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	78,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3953 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	80,84 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2330 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	80,84 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3953 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1711 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2243 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3953 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,9 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Rebækkas gate 15 - Nabolaget Verket/Kleiva - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Torggata	7 min
Linje 22, 201, 600, 630, 633	0.5 km
Moss stasjon	17 min
Linje RE20, RX20, R21, R23x	1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Children's International School Moss (1-1...)	3 min
268 elever, 14 klasser	0.2 km
Bytårnet skole (1-10 kl.)	14 min
461 elever, 33 klasser	1 km
Verket skole (1-10 kl.)	14 min
506 elever, 25 klasser	1.2 km
Krapfoss skole (1-7 kl.)	21 min
189 elever, 13 klasser	1.7 km
Kirkeparken videregående skole	10 min
710 elever, 28 klasser	0.8 km
Malakoff videregående skole	21 min
1000 elever, 46 klasser	1.7 km

Ladepunkt for el-bil

Verket Moss AS	5 min
Myra Moss	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

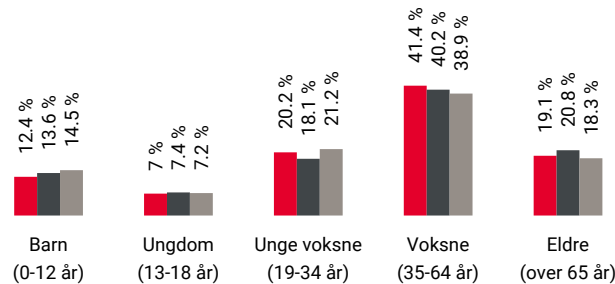
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verket/Kleiva	2 573	1 217
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sandbukta barnehage (0-5 år)	11 min
37 barn	0.9 km
Røysåsen barnehage (1-5 år)	12 min
73 barn	1 km
Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år)	12 min
65 barn	1 km

Dagligvare

Rema 1000 Amfisenteret	8 min
Meny Amfi Moss	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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 90/100



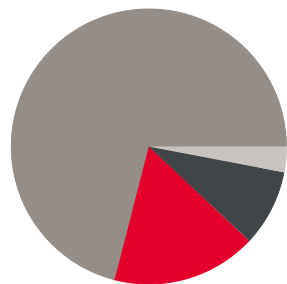
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	Kirkeparken videregående Aktivitetshall	9 min	0.7 km
	Mossehallen idrettshall Aktivitetshall	11 min	0.9 km
	EVO Moss	7 min	
	MUDO Moss	8 min	

Boligmasse



17% enebolig
9% rekkehus
71% blokk
3% annet

«Hyggelige naboer, trygt og godt.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Moss

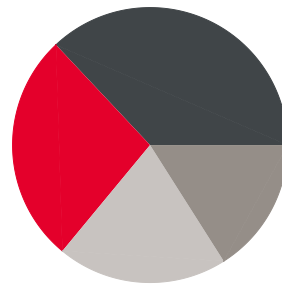
8 min



Vitusapotek Elefanten - Moss

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
37% 6-12 år
16% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



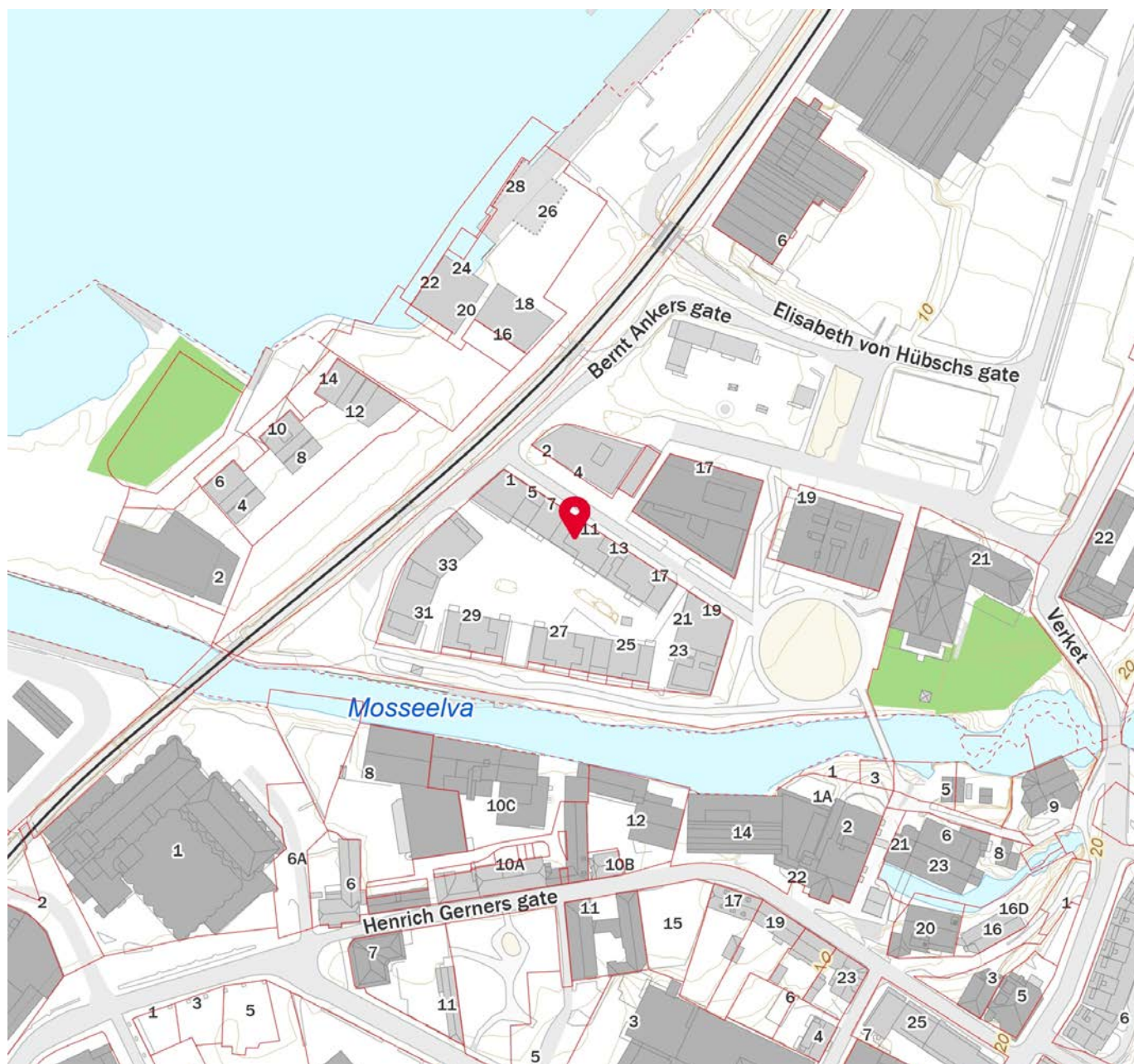
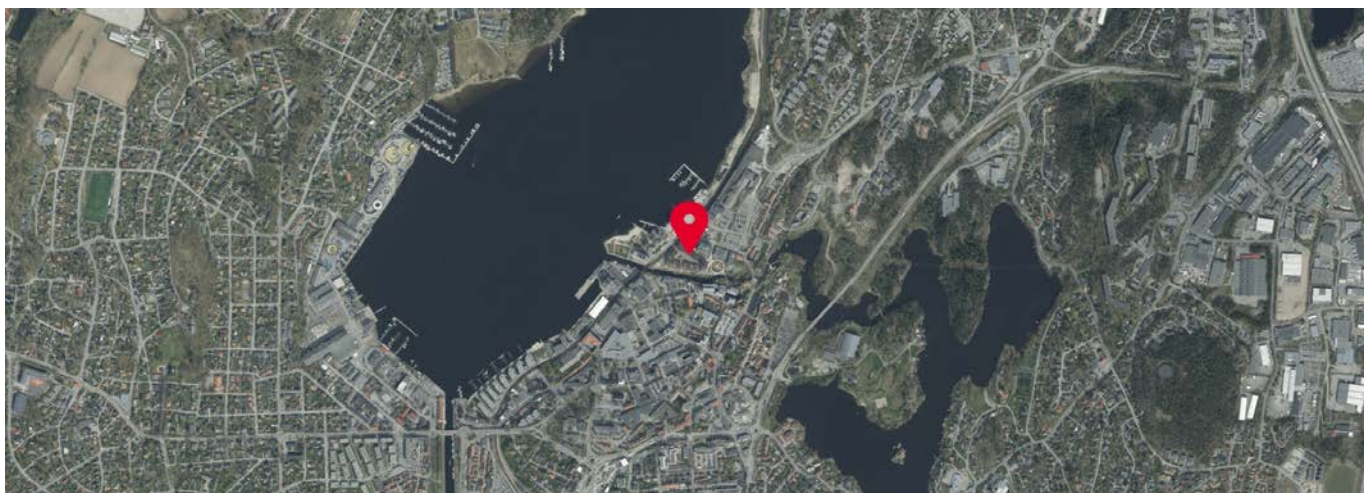
0%

45%

Verket/Kleiva
Moss
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



VEDTEKTER

for

STØPERIET MOSS SAMEIE

Revidert 09.04.2019, Revidert 03.10.2019, Revidert 18.06.2020, Revidert 28.06.2021
Revidert 13.04.2023, Revidert 28.11.2023, Revidert 09.04.2024, Revidert 01.04.2025

1. Navn

1-1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Støperiet Moss Sameie

Sameiets forretningskontor er i Moss Kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne interesser og administrasjon av eiendommen, som seksjonseierne benytter i fellesskap og som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon eller kun benyttes av den enkelte seksjonseier.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 165 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3, bnr. 3141 i Moss kommune.

Eierseksjon/seksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte bod, parkeringsplass. (i garasjekjeller), private uteplasser eller annet.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Dette gjøres ved at eier registrerer leieboer i VBBL sin beboerportal. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Ved eierskifte og leieboerskifte i boliger betales et administrasjonsgebyr til sameiet for å dekke faktiske kostnader til eksempelvis bytte av navneskilt. Administrasjonsgebyret fastsettes av styret og kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Begrensningen gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arve 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.

2-2 Utleie

Korttidsutleie kan ikke overskride 60 døgn pr. kalenderår. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Noen av eierseksjonene får privat hageareal som tilleggsdel til sin bruksenhet. Brannvesen må ha tilgang til sameiets bygninger via det samme private hageareal. Det må derfor ikke monteres eller plasseres gjenstander på dette private hagearealet som ikke lett og raskt kan fjernes av en (1) person for hånd.

Sameiet har utvendige fellesarealer som til enhver tid må være tilgjengelig for eventuell nødvendig bruk for brannvesen eller annet utrykningskjøretøy. På dette areal må det ikke plasseres gjenstander som kan hindre tilgang for disse.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

Alle installasjoner/utstyr på fellesarealer, inkludert fasader, krever forhåndssøknad og samtykke fra styret. Årsmøtet har vedtatt retningslinjer for installasjon av ulike typer utstyr på fellesarealer inkludert fasader, og årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader dersom søknadene ligger innenfor de vedtatte retningslinjer beskrevet i sameiets vedtekter.

3-1-1 Retningslinjer for innglassing av balkonger/verandaer/terrasseplattinger

Bare de seksjoner som allerede i prosjektgodkjenningen har fått forhåndsgodkjent innglassing av sine balkonger/verandaer/terrasseplattinger, har anledning til å foreta slik innglassing.

Innglassingen må gjennomføres iht. til godkjenningen og med samme leverandør/type som for eksisterende innglassing.

I tillegg til forhåndsgodkjente innglassinger kan styret godkjenne innglassinger for balkonger som er integrert i bygningskropp og overbygd. Søknaden skal sendes til styret og avklares med nødvendige instanser. Alle kostnader knyttet til innglassing (søknadsprosess, montering etc.) bekostes av den enkelte seksjonseier.

3.1.2 Retningslinjer for installasjon/montering av varmepumper og/eller aircondition i tilknytning til de enkelte boligseksjoner i sameiet.

Det er ikke tillatt å installere/montere varmepumper og/eller aircondition i tilknytning til de enkelte boligseksjoner

3-1-3 Retningslinjer for installasjon/montering av parabol

Det er ikke tillatt å installere/montere parabol i sameiet.

3-1-4 Retningslinjer for installasjon/montering av vind- og solavskjerming på balkonger/verandaer/terrasseplattinger.

Alle seksjoner kan fritt installere/montere utvendige solscreens på sine vindusflater. Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/monteringen bekostes av den enkelte seksjonseier.

Det er tillatt å installere/montere uttrekkbar levegg innvendig på sin balkong/veranda/terrasseplattning med en maks høyde over gulv på 150 cm.

Det er tillatt å installere/montere film som skal hindre innsyn innvendig på rekkverk. Film skal være slik type som styret har godkjent. Alle seksjoner kan installere/montere terrassemarkise på balkonger/verandaer/terrasseplattinger. Installasjonen forutsetter at bygningens fasadekonstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik markise.

Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/montering bekostes av den enkelte seksjonseier, også de kostnader som eventuelt er nødvendig for å tilpasse for nødvendig innfesting.

Alle solscreens og markiser skal ha farger som tilsvarer eksisterende farger på bygget (solscreens og beslag). Byggene har følgende farger:
Rebækkas gate 25-27 og 29: Beslag i farge RAL 9007, solscreens i farge «Grey sand» fargekode 108112 (produsent Vental)
Øvrige bygg: Beslag i farge RAL 7021, solscreens i farge «Black» fargekode 118118 (produsent Vental).

3-1-5 Retningslinjer for utvidelse av terrasseplattinger

Terrasseplattinger som ligger i Bygg B mot Mosse-elven kan utvides innenfor sin tinglyste tilleggsdel/private hage. En utvidelse må utføres i samme materialtype som for eksisterende terrasseplattning (Keboni-dekke). Utvidelsen skal i sin helhet bekostes/betales av den seksjonseier som foretar utvidelsen. Arbeidet skal utføres av bygningskyndig person.

Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde utvidelsen av terrasseplattningen.

For andre seksjoner enn de seksjoner som ligger i Bygg B mot Mosse-elven, er det ikke tillatt å utvide terrasseplattinger.

3-1-6 Retningslinjer for montering/oppsetting av reklameskilt for næringsseksjoner i sameiet.

Det er tillatt for næringsseksjonene å sette opp reklameskilt på fasadevegg, og som har til hensikt å markedsføre selskapet.

Skiltingen skal være i tråd med godkjent skiltplan fra Moss kommune eller som en enkeltstående godkjenning fra Moss kommune.

3-1-7. Retningslinjer for montering av pergola for de boligseksjoner som har takterrasse.

Installasjon/montering av «Pergola» er søknadspliktig til styret. Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne installasjon/montering på følgende tilleggsvilkår:

Kun boligseksjoner med takterrasse kan installere/montere «Pergola» på sin takterrasse.

Installasjonen forutsetter at bygningens konstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik «Pergola». Pergola skal ha en utførelse som i minst mulig grad reduserer naboers utsikt, og det er ikke tillatt å oppføre permanente vegger.

Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/monteringen bekostes av den enkelte seksjonseier, også de kostnader som eventuelt er nødvendig for å tilpasse for nødvendig innfesting. Dersom installasjonen er søknadspliktig etter plan og bygningsloven, skal tillatelse fra Moss kommune foreligge før installasjon/montering kan igangsettes.

Alle «Pergola» skal ha farger som tilsvarer eksisterende farger på bygget (solscreens og beslag).

Byggene har følgende farger:

Rebækkas gate 25-27 og 29: beslag i farge RAL 9007, solscreens i farge «Grey sand» fargekode 108112 (produsent Vental)

Øvrige bygg: Beslag i farge RAL 7021, solscreens i farge «Black» fargekode 118118 (produsent Vental).

3-2 Ordensregler

Det er fastsatt ordensregler for sameiet ved etableringen. Endringer i ordensreglene besluttet av årsmøtet.

4. Garasjeanlegg og bodområder

4-1. Parkering i felles garasjeanlegg/garasjekjeller

Sameiet har garasjeanlegg/garasjekjeller med parkeringsplasser og sportsboder.

Garasjeanlegget har ikke oppvarming. Det er ikke parkeringsplasser i felles garasjeanlegg til alle seksjoner.

De eierseksjoner som har bruksrett til garasje plass har blitt tildelt garasje plass av utbygger ved kjøp av sin eierseksjon. Garasjeplassene er en del av sameiets fellesareal, og blir ikke seksjonert som tilleggsdeler til eierseksjonene

Utleie av parkeringsplasser innenfor sameiet kan skje ved samtykke fra styret. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjeanlegget, men den enkelte eier/bruker har ansvar for å holde sin plass ren etter styrets anvisninger.

De enkelte seksjoner i sameiet skal ha bruksrett til parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg. Fordelingen av de enkelte seksjoners bruksrett til parkeringsplassene i garasjeanlegget er i henhold til egen oversikt.

Bruksrettene som følger av oversikten, skal være eksklusive for den seksjonen som innehar bruksretten. Dette innebærer at de øvrige seksjonene ikke kan benytte seg av parkeringsplassene som er belagt med bruksrett så lenge bruksretten eksisterer. Bruksretten følger boligseksjonen ved salg.

4-1-2 Boder

Alle boligseksjoner har sportsbod i felles garasjeanlegg. Bodene er en del av sameiets fellesareal, og blir ikke seksjonert som tilleggsdeler til eierseksjonene. Utleie av boder innenfor sameiet kan skje ved samtykke fra styret. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

Pga. mye åpent teknisk anlegg i takene skal bodområder og bodene holdes avlåst. Hver bod må låses med en hengelås som er del av sameiets nøkkelsystem.

Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av bodområdene.

4-1-3 Kostnader

Seksjonseiere med garasjeplass og sportsbod betaler kr 150 i månedlige felleskostnader pr. garasjeplass for drift og vedlikehold av garasjekjeller. Eierseksjoner uten garasjeplass, men med sportsbod, betaler kr 50 i månedlige felleskostnader for drift og vedlikehold av garasjekjeller.

Næringsseksjoner med verken parkeringsplass eller sportsbod i garasjekjeller, betaler ikke for drift og vedlikehold av garasjekjeller.

Beløpene ligger inkludert i eierseksjonenes totale månedlige felleskostnader. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

4-2 Ladepunkt for el-bil.

Det er etablert felles laststyringsanlegg for elbil lading i garasjen. Det er etablert ladepunkt på noen p-plasser og klargjort for etteretablering på noen p-plasser iht bestilling ifbm oppføring av bygget. Etteretablering av ladepunkter skal skje gjennom bestilling hos styret i sameie. Det er ikke tillatt med annen type elbil lading enn gjennom sameiets fellesanlegg og via sameiets samarbeidspartnere.

Kostnader for etablering av ladepunkt belastes seksjonseier. For P-plasser som ikke er klargjort for etablering av ladepunkt vil det i tillegg påløpe tilknytningskostnad. Kostnader knyttet til bruk av ladepunkt (herunder strøm, service, vedlikehold etc.) dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Den som krever en tilrettelagt plass, er ansvarlig for eventuelle kostnader flyttingen påfører annen eier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. 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, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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 bruksenheter hvis det ikke skal påføre vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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.

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

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene, dog med de unntak som er nevnt nedenfor

Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med lik del på hver seksjonseier:

- Forretningsførsel
- Revisjon
- Styrehonorar
- Bredbånd grunnpakke (gjelder ikke næringsseksjonene)

Sameiet har felles oppvarmingssystem via fjernvarme. Hver seksjon innbetaler månedlig et a konto-beløp basert på stipulert årlig forbruk av varmt og kaldt vann. Det er installert elektronisk måler med fjernavlesing i hver enkelt eierseksjon, og a konto-innbetalingen blir avregnet etter reelt forbruk iht. avlest målerstand. Dette inkluderer også kommunale avgifter til Moss Kommune for vann og avløp.

Avregningen mot den enkelte seksjonseier gjennomføres i løpet av 1. kvartal hvert år.

Følgende felleskostnader betales kun av boligseksjonene, og fordeles etter sameierbrøk boligseksjoner:

- Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske installasjoner som benyttes kun av boligseksjonene.

Følgende kostnader skal betales kun av næringsseksjonene, og fordeles etter sameierbrøk næringsseksjoner.

- Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske installasjoner som benyttes kun av næringsseksjonene.

Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Bredbånd utover grunnpakke
- Felles ventilasjonsanlegg for 7 leiligheter, seksjonsnummer 76, 77, 80 (hybel har eget aggregat), 82, 83, 84 og 85 i Rebækkas gate nr. 31 og 33.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et a konto-beløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. A konto-beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

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

6-5 Postkasser og ringeklokkeabla

Hver enkelt seksjonseier plikter å bidra til at postkasse og ringeklokkeabla er utstyrt med navn på beboer/e av seksjonen. Opplysningene sendes til styret ved innflytting som sikrer riktig skilt.

7. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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.

7-3 Fravikelse

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3-5 styremedlemmer. Det kan i tillegg velges 2 varamedlemmer. Ett av styremedlemmene skal representere næringsseksjonene og ett styremedlem/varamedlem skal representere sameiet i velforeningen.

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

Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

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

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

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen godkjennes elektronisk av de fremmøtte i ettertid.

8-3 Styrets oppgaver

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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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.

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.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Representasjon og fullmakt

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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 ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Myndighet

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet. 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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.

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.

9-3 Innkalling til årsmøte

Sameiermøtet 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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

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 8-2, 1. avsnitt.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets Årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsmelding 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. 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.

9-5 Hvem kan delta på årsmøtet.

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.

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.

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.

9-6 Møteledelse og protokoll.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

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.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går 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.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

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.

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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere.

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 seksjonseienes 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.

9-11 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.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller en nærstående sitt 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.

10. Valgkomite

Sameiet skal ha en valgkomite på 3 medlemmer. Valgkomiteen skal overfor årsmøtet fremme forslag til kandidater for fremtidige styreverv og valgkomite. Valgkomiteen velger selv sin leder.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

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

ORDENSREGLER FOR STØPERIET MOSS SAMEIE



Vedtatt ved etableringen.
Revidert 13.04.2023, 09.04.2024, 01.04.2025

1. Formål og omfang

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold og «Godt Naboskap» i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger ordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Sameiet har i tillegg særlige regler for flere ting, f.eks. parkering, behandling av teknisk utstyr og rengjøring. Disse å anse som en del av ordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22.00-07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy utover dette, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging, etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

All unødig støy i trappeoppgangene skal unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at ventilasjon alltid skal stå på «minimum». Dette for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr, veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Styret vil i samråd med forsikringsselskap vurdere videre handling. Dersom det begrenses til innen eierseksjon så vil eier belastes egenandel.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong og svalgang eller gjennom vinduer ikke forekommer.

- at balkong og svalgang ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.
- at gass eller andre brannfarlige væsker ikke oppbevares i garasjeanlegg eller i sportsbod i kjeller

Beboerne skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer - se sameiets vedtekter.

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.

Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Ved skade forårsaket av den enkelte, er seksjonseier ansvarlig for sameiets egenandel.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Søppelposer, tomme pappesker ol. må ikke plasseres i trappeganger, dette gjelder selv for korte perioder.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller på anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (P-plass, fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Mat/foring til dyr/fugler skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.

5. Fellesutstyr

Alt fellesutstyr som sameiet eier (For eksempel bilpleieutstyr, sykler, kano, kajakk etc.) må brukes etter de regler som gjelder. Dersom ting blir ødelagt som følge av låntakers bruk så må denne erstatte det (Gjelder ikke ved normal slitasje).

Utstyr som dette kan ikke disponeres/lånes av korttidsleieboere.

6. Kjøring og parkering

Seksjonseierne med tildelt parkeringsplass i felles garasjekjeller skal fortrinnsvis parkere der.

Ikke kjørbare motorkjøretøy skal ikke parkeres i kjeller da de må kunne fjernes for garasjevask etc. Det er ikke tillatt å lagre løse ting, møbler el. på P-plass da vi erfarer at det er attraktivt for tyveri samt at det står i veien for garasjevask. Enkelte gjenstander forsterker også brannfaren.

Motor og småelektriske kjøretøy skal ikke lades fra sameiets felles strømnnett. Unntak kan gis for HC utstyr etter avtale med styret.

Sameiet har ikke egen gjesteparkering, men det er en rabatt avtale på Verket sitt område. Parkering og kjøring i gårdsrommet er kun tillatt for av- og pålessing. Det er avsatt 2 P-plasser til hjemmetjenesten i indre gårdsrom. Disse er reservert døgnnet rundt.

7. Beplantning

Seksjonseier har ansvar for stell og vedlikehold på sin side av hekk og planter der hvor dette grenser mot fellesareal eller nabo. Plante kassene utenfor Rebækkas gate 21/23 og bølgehekkene i indre gårdsrom og ut mot elvebredden inngår i sameiets fellesområder. Sameiet har ansvar for årlig beskjæring av disse. Hekk skal ikke være høyere enn 150 cm, og ha lik høyde. Seksjonseier har ikke anledning til å fjerne hekkene.

Sameiet bestemmer plantetyper på alle fellesområder og de områder som grenser mot seksjonseiere. Trær og planter som er plantet på egen seksjon må stelles på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom det allikevel oppstår en situasjon med et tre eller plante som er til unødvendig ulempe for andre beboere, kan styret pålegge vedkommende å fjerne eller beskjære treet, slik at ulempen forsvinner.

8. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere i sameiet. Beboere som holder dyr, skal sørge for at disse ikke etterlater seg ekskrementer på sameiets område.

Dyrehold utover 1 (ett) dyr per leilighet skal godkjennes av styret (gjelder for dyr som anskaffes etter 01.04.2025)

Styret kan lage egne regler for dyrehold.

9. Andre bestemmelser

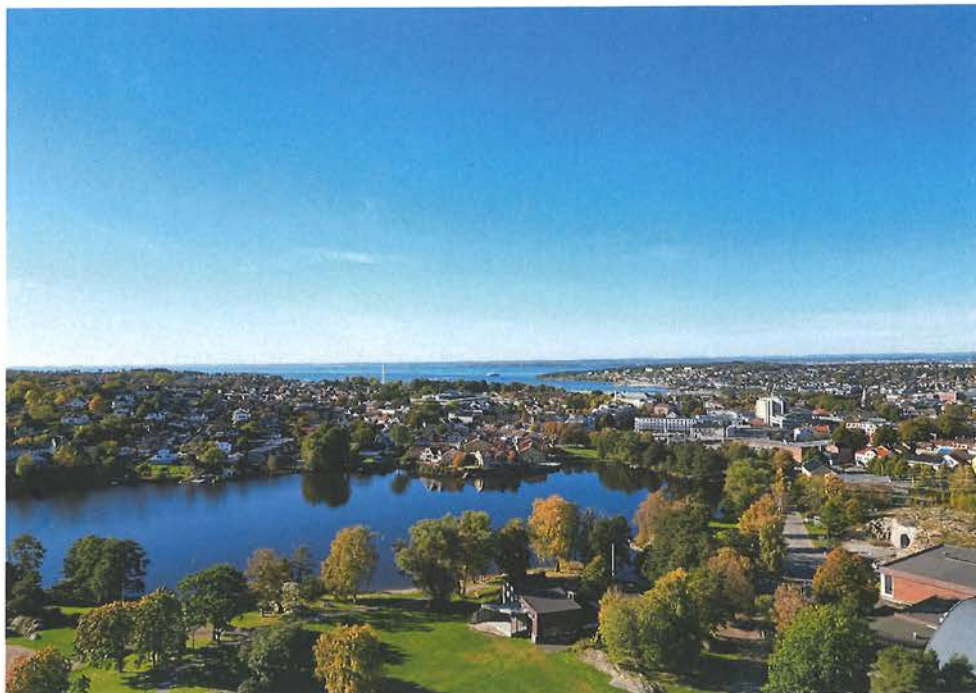
Grilling med elektrisk og gassgrill er tillatt, men den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at andre beboere ikke sjeneres. Gassbeholdere skal oppbevares stående, luftig og må ikke lagres under bakkenivå.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner i henhold til vedtektene.

11.

Årsmøtet vedtar endring av ordensreglene med alminnelig flertall.



**Innkalling
til
Ordinært årsmøte
i
Støperiet Moss Sameie**

**Tirsdag 01.04.2025
Klokken: 18:00
Sted: Kantina - Ankers Hus - Bernt Ankers gate 17**

Scan QR-koden:

App Store



Google Play



Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinært årsmøte i Støperiet Moss Sameie

Dato: Tirsdag 01.04.2025

Klokken: 18:00

Sted: Kantina - Ankers Hus - Bernt Ankers gate 17

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Fremmøtereregistrering
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Innkomne saker fra styret

- 5.1 Forslag om å endre ordensregler
- 5.2 Forslag om å endre vedtekter – vedtas med 2/3 flertall

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Forslag om å endre ordensregler

Endring av ordensreglene: Se vedlegg nr 1.

1.Endring;

I pkt 6 fjerde avsnitt så kommer det inn en ekstra setning:

Plassene er etablert så dette er bare en tydeliggjøring for alle at disse plassene er reservert. De er merket til «Hjemmetjenesten». Dagens tekst i kursiv, tillegg i gult;

6. Kjøring og parkering

Sameiet har ikke egen gjesteparkering, men det er en rabatt avtale på Verket sitt område. Parkering og kjøring i gårdsrommet er kun tillatt for av- og pålessing.

Det er avsatt 2 P-plasser til hjemmetjenesten i indre gårdsrom. Disse er reservert døgnet rundt.

2.Endring;

I punkt 8 så kommer det inn en tilleggssetning for å sikre at vi ikke får «kattehotel» el i sameie.

Forslaget har ikke tilbakevirkende kraft slik at de som har 2 eller flere dyr i dag trenger ikke søke om dette, men må informere styret slik at vi får laget en oversikt. Dagens tekst i kursiv, tillegg i gult:

8.Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere i sameiet. Beboere som holder dyr, skal sørge for at disse ikke etterlater seg ekskrementer på sameiets område.

Dyrehold utover 1 dyr per leilighet skal godkjennes av styret (gjelder for dyr som anskaffes etter 01.04.2025).

Styret kan lage egne regler for dyrehold.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler enstemmig at endringene godkjennes.

5.2 Forslag om å endre vedtekter – vedtas med 2/3 flertall

Endring i vedtektene: Se vedlegg nr. 2

1.Endring:

Under pkt 4-1 ønsker vi en tydeliggjøring av den enkeltes ansvar for renhold av egen P-plass. Dette kommer som ett resultat av at vi har utfordringer med dagens løsning, hvor mange ikke flytter bil og ikke tar ansvar for egen plass. Dette medfører at det blir raskere støv og sand i hele anlegget. Dagens tekst i kursiv, tillegg i gult;

Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjeanlegget, men den enkelte eier/bruker har ansvar for å holde sin plass ren etter styrets anvisninger.

2.Endring

Under pkt 4-2 ønsker vi en presisering ved el-bil ladere. Utdrag av første avsnitt: Dagens tekst i kursiv, tillegg i gult;

4-2 Ladepunkt for el-bil.

Det er etablert felles laststyringsanlegg for elbil-lading i garasjen. Det er etablert ladepunkt på noen p-plasser og klargjort for etter etablering på noen p-plasser iht. bestilling ifm. oppføring av bygget. Etter etablering av ladepunkter skal skje gjennom bestilling hos styret i sameie. Det er ikke tillatt med annen type El-bil ladning enn gjennom sameiets fellesanlegg og via sameiets samarbeidspartnere.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler enstemmig at endringene godkjennes.

6. Valg

Gjenstående i styret, valgt på årsmøte i 2024 er: Styremedlem Andrej A. Meschanskij og Anne Sletmo.

Valgkomiteens innstilling finner dere bakerst i innkallingen.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidat: Terje Fleischer (tar gjenvalg)

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater: Steinar Monge (tar gjenvalg) og Siri Kjelberg (tar gjenvalg)

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater: Bent Aune 1. vara (tar gjenvalg) og Inger-Johanne Velde 2. vara (ny)

6.4 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Følgende kandidater foreslås; Eva Dilling, leder (tar gjenvalg), Geir Løvvik (tar gjenvalg) og Hilde Pettersen (tar gjenvalg)

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 19.03.2025

Støperiet Moss Sameie/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Støperiet Moss Sameie for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Terje Fleischer, Valgt fra 13.04.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Steinar Monge, Valgt fra 13.04.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Siri Kjelberg, Valgt fra 13.04.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Andrej A. Meschanskij, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Anne Sletmo, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 2 kvinner og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Bent Aune, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Steffen Stensrud, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden årsmøtet 2024

Forrige årsmøte ble avholdt tirsdag 09.04.2024.

Siden årsmøtet har det vært følgende endringer av styrets sammensetning: Ingen

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styreleder, Terje Fleischer

Styremedlem, Steinar Monge

Styremedlem, Siri Kjelberg

Varamedlem, Bent Aune

Varamedlem, Steffen Stensrud

Andre komiteer:

Valgkomiteen har bestått av :

Eva Dilling

Hilde Pettersen

Geir Løvik

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024:7

Antall behandlede saker i perioden:50

Andre møter som er avholdt

Beboermøte (i etterkant av årsmøtet i 2024)

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 171 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 921772742, og ligger i Moss kommune.

Støperiet Moss Sameie har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Støperiet Moss Sameie er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, tilstreber et godt arbeidsmiljø og godt naboskap. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Støperiet Moss Sameie forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Det ble i 2024 omsatt 22 stk. leiligheter i Støperiet Moss Sameie.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Støperiet Moss Sameie i 2024: Ingen

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Støperiet Moss Sameie som har mottatt lønn i 2024: Ingen

Lekeplasser:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr.

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2024:

Siden årsmøtet tirsdag 09.04.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Avtalegjennomgang fortsetter med ønske om forbedring og forenkling.
 - Etablere avtaler etter at garantier går ut
- "5 års gjennomgang" før garanti tiden gikk ut på alle bygg.
- En mengde små og store ting som fortløpende må håndteres av styret.
- Samarbeid med sameiene rundt oss er etablert.
- Avregning Techem for energi, varm og kaldt vann er overført til Vansjø BBL som nå har alt av det praktiske (Gjelder privat).
- Økonomisk langtidsplan

Siden årsmøtet tirsdag 09.04.2024 har Støperiet Moss Sameie utført følgende vedlikehold:

- Maling (flekkmaling) av fellesområder.
- Mange mindre ting.
- Heis alarmer byttet til 4G og samarbeidspartner er endret til Viken Heis.
- IWMAC (overvåkning av tekniske anlegg) og oppfølging teknisk anlegg sammen med Askim og Mysen Rør.
- Div arbeider innen ventilasjon

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Støperiet Moss Sameie i 2025:

- Noe utvendig maling på utsatte områder.
- Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Støperiet Moss Sameie i 2025:
- Enkelt vanningsanlegg til gårdsrom vurderes.
- Nytt ringetabell vurderes.
- Beskyttelse på dørblader i kjeller

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- Rullerende iht HMS plan.

Økonomi:

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

- 2024 ble et år etter budsjett, med resultat i tråd med forventningene.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

- Styret har en overordnet målsetting om å bygge opp en økonomisk "buffer" på ca. kr 30 000 pr leilighet i en 5 år periode. Dette er det nivå som anbefales av regnskapsfører. Det forutsetter et årlig overskudd på ca. 1 mill. 2025 er år 4 i denne planen.

Styret i Støperiet Moss Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

RESULTATREGNSKAP 2024 Støperiet Moss Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Felleskostnader		6 024 576	5 748 091	6 024 073	6 566 857
Andre driftsinntekter	1	2 978 287	3 601 436	3 209 175	3 387 600
SUM INNEKTER		9 002 863	9 349 527	9 233 248	9 954 457
KOSTNADER					
Styrehonorar		265 000	297 500	265 000	280 000
Arbeidsgiveravgift		37 365	41 948	37 365	40 000
Strøm		518 990	574 798	550 000	550 000
Renhold		598 547	560 499	500 000	580 000
Vedlikehold bygg		589 252	609 995	820 000	715 000
Vedlikehold VVS		41 754	127 667	150 000	220 000
Vedlikehold elektro		345 769	365 398	300 000	435 000
Vedlikehold utvendig anlegg		204 859	161 586	165 000	280 000
Vedlikehold garasje		115 379	61 005	165 000	140 000
Revisjonshonorar	0	32 000	28 000	25 000	32 000
Forretningsførerhonorar		328 644	320 628	328 641	336 857
Andre konsulenttjenester		51 894	162 500	0	0
Arsavgift TV/Internett		426 855	769 000	430 000	406 000
Andre kontingenter		128 024	128 024	130 000	140 000
Forsikringer		420 906	353 493	430 000	521 000
Kommunale avgifter		1 727 645	1 454 174	1 603 000	1 952 000
Andre driftskostnader		158 390	151 663	210 000	250 000
Leie vaktmester		368 969	269 030	200 000	400 000
Kostnader oppvarming/serviceavtale		1 781 230	1 985 678	1 776 000	1 776 000
SUM KOSTNADER		8 141 470	8 422 583	8 085 006	9 053 857
DRIFTSRESULTAT		861 393	926 944	1 148 242	900 600
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		95 332	52 750	40 000	100 000
Utbytte Gjensidige		37 214	31 536	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		132 546	84 286	40 000	100 000
ARSRESULTAT		993 939	1 011 229	1 188 242	1 000 600
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	1 011 229	0	0
SUM OVERFØRINGER		993 939	1 011 229	1 188 242	1 000 600

BALANSE 2024 Støperiet Moss Sameie

	2024	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	19 752	50 619
Andre restanser	524	367 267
Andre fordringer	532 401	586 927
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	943 693	3 038 031
Høyrentekonto	3 040 563	0
Kontanter	-35	0
SUM OMLØPSMIDLER	4 536 898	4 042 844
SUM EIENDELER	4 536 898	4 042 844

BALANSE 2024 Støperiet Moss Sameie

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	2 190 770	2 190 770
Årets resultat	993 939	0
SUM EGENKAPITAL	3 184 709	2 190 770
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Gjeld til VBBL/andre	58 855	-230
Forskuddsbetalte felleskostnader	80 210	73 088
Forskudd	1 973	672
Leverandørgjeld	798 097	1 376 026
Annen kortsiktig gjeld	413 053	402 517
SUM KORTSIKTIG GJELD	1 352 189	1 852 074
SUM GJELD	1 352 189	1 852 074
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 536 898	4 042 844

Moss 31.12.24

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Terje Fleischer
Styreleder_____
Anne Sletmo
Styremedlem_____
Siri Kjelberg
Styremedlem_____
Steinar Monge
Styremedlem_____
Andrej A. Meschanskij
Styremedlem

NOTER ÅRSOPPGJØR 2024 Støperiet Moss Sameie

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for sameier, samt god regnskapsskikk.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	2 190 770	1 179 541
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	993 939	1 011 229
B. Årets endring disponible midler	993 939	1 011 229
C. Disponible midler UB	3 184 709	2 190 770

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3285 EL-BIL LADING	291 594	207 312
3289 A KTO/AVR FJERNVARME-KOSTN OPPVARMING,VANN/AVLØP	2 437 893	3 161 074
3299 ANDRE DRIFTSINTEKTER	16 000	0
3601 LEIEINTEKTER GARASJER	232 800	233 050
Sum	-2 978 287	-3 601 436

Resultat og balanse med noter for Støperiet Moss Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Støperiet Moss Sameie

Styreleder	Terje Fleischer (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Andrej A. Meschanskij (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Siri Kjelberg (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Anne Sletmo (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Steinar Monge (sign.)	17.03.2025



Til årsmøtet i Støperiet Moss Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Støperiet Moss Sameie som 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 sameiets 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 sameiet 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Sarpsborg, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-03-18 15:31



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

VEDLEGG NR. 1

ORDENSREGLER FOR STØPERIET MOSS SAMEIE



Vedtatt ved etableringen.
Revidert 13.04.2023, 09.04.2024, 01.04.2025

1. Formål og omfang

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold og «Godt Naboskap» i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger ordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Sameiet har i tillegg særlige regler for flere ting, f.eks. parkering, behandling av teknisk utstyr og rengjøring. Disse å anse som en del av ordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet:

- hverdager kl. 22.00-07.00
- lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy utover dette, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging, etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- hverdager kl. 07.00-20.00
- helg og helligdager kl. 10.00-18.00.

All unødig støy i trappeoppgangene skal unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at ventilasjon alltid skal stå på «minimum». Dette for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr, veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Styret vil i samråd med forsikringsselskap

vurdere videre handling. Dersom det begrenses til innen eierseksjon så vil eier belastes egenandel.

- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong og svalgang eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkong og svalgang ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.
- at gass eller andre brannfarlige væsker ikke oppbevares i garasjeanlegg eller i sportsbod i kjeller

Beboerne skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer - se sameiets vedtekter.

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.

Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Ved skade forårsaket av den enkelte, er seksjonseier ansvarlig for sameiets egenandel.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Søppelposer, tomme pappesker ol. må ikke plasseres i trappeganger, dette gjelder selv for korte perioder.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller på anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (P-plass, fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Mat/foring til dyr/fugler skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.

5. Fellesutstyr

Alt fellesutstyr som sameiet eier (for eksempel bilpleieutstyr, sykler, kano, kajakk etc.) må brukes etter de regler som gjelder. Dersom ting blir ødelagt som følge av låntakers bruk så må denne erstatte det (gjelder ikke ved normal slitasje).

Utstyr som dette kan ikke disponeres/lånes av korttidsleieboere.

6. Kjøring og parkering

Seksjonseierne med tildelt parkeringsplass i felles garasjekjeller skal fortrinnsvis parkere der.

Ikke kjørbare motorkjøretøy skal ikke parkeres i kjeller da de må kunne fjernes for garasjevask etc. Det er ikke tillatt å lagre løse ting, møbler el. på P-plass da vi erfarer at

det er attraktivt for tyveri samt at det står i veien for garasjevask. Enkelte gjenstander forsterker også brannfaren.

Motor og småelektriske kjøretøy skal ikke lades fra sameiets felles strømnnett. Unntak kan gis for HC-utstyr etter avtale med styret.

Sameiet har ikke egen gjesteparkering, men det er en rabatt avtale på Verket sitt område. Parkering og kjøring i gårdsrommet er kun tillatt for av- og pålessing.

Det er avsatt 2 P-plasser til hjemmetjenesten i indre gårdsrom. Disse er reservert døgnet rundt.

7. Beplantning

Seksjonseier har ansvar for stell og vedlikehold på sin side av hekk og planter der hvor dette grenser mot fellesareal eller nabo. Plante kassene utenfor Rebækkas gate 21/23 og bølgehekkene i indre gårdsrom og ut mot elvebredden inngår i sameiets fellesområder.

Sameiet har ansvar for årlig beskjæring av disse. Hekk skal ikke være høyere enn 150 cm, og ha lik høyde. Seksjonseier har ikke anledning til å fjerne hekkene.

Sameiet bestemmer plantetyper på alle fellesområder og de områder som grenser mot seksjonseiere. Trær og planter som er plantet på egen seksjon må stelles på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom det allikevel oppstår en situasjon med et tre eller plante som er til unødvendig ulempe for andre beboere, kan styret pålegge vedkommende å fjerne eller beskjære treet, slik at ulempen forsvinner.

8. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere i sameiet. Beboere som holder dyr, skal sørge for at disse ikke etterlater seg ekskrementer på sameiets område.

Dyrehold utover 1 dyr per leilighet skal godkjennes av styret (gjelder for dyr som anskaffes etter 01.04.2025).

Styret kan lage egne regler for dyrehold.

9. Andre bestemmelser

Grilling med elektrisk og gassgrill er tillatt, men den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at andre beboere ikke sjeneres. Gassbeholdere skal oppbevares stående, luftig og må ikke lagres under bakkenivå.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner i henhold til vedtektene.

11.

Årsmøtet vedtar endring av ordensreglene med alminnelig flertall.

VEDLEGG NR. 2.

VEDTEKTER

for

STØPERIET MOSS SAMEIE

Revidert 09.04.2019

Revidert 03.10.2019

Revidert 18.06.2020

Revidert 28.06.2021

Revidert 13.04.2023

Revidert 28.11.2023

Revidert 09.04.2024

Revidert 01.04.2025

1. Navn

1-1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Støperiet Moss Sameie

Sameiets forretningskontor er i Moss Kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne interesser og administrasjon av eiendommen, som seksjonseierne benytter i fellesskap og som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon eller kun benyttes av den enkelte seksjonseier.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 165 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3, bnr. 3141 i Moss kommune.

Eierseksjon/seksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte bod, parkeringsplass. (i garasjekjeller), private uteplasser eller annet.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Dette gjøres ved at eier registrerer leieboer i VBBL sin beboerportal. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Ved eierskifte og leieboerskifte i boliger betales et administrasjonsgebyr til sameiet for å dekke faktiske kostnader til eksempelvis bytte av navneskilt. Administrasjonsgebyret fastsettes av styret og kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Begrensningen gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arve 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.

2-2 Utleie

Korttidsutleie kan ikke overskride 60 døgn pr. kalenderår. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Noen av eierseksjonene får privat hageareal som tilleggsdel til sin bruksenhet. Brannvesen må ha tilgang til sameiets bygninger via det samme private hageareal. Det må derfor ikke monteres eller plasseres gjenstander på dette private hagearealet som ikke lett og raskt kan fjernes av en (1) person for hånd.

Sameiet har utvendige fellesarealer som til enhver tid må være tilgjengelig for eventuell nødvendig bruk for brannvesen eller annet utrykningskjøretøy. På dette areal må det ikke plasseres gjenstander som kan hindre tilgang for disse.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

Alle installasjoner/utstyr på fellesarealer, inkludert fasader, krever forhåndssøknad og samtykke fra styret. Årsmøtet har vedtatt retningslinjer for installasjon av ulike typer utstyr på fellesarealer inkludert fasader, og årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader dersom søknadene ligger innenfor de vedtatte retningslinjer beskrevet i sameiets vedtekter.

3-1-1 Retningslinjer for innglassing av balkonger/verandaer/terrasseplattinger

Bare de seksjoner som allerede i prosjektgodkjenningen har fått forhåndsgodkjent innglassing av sine balkonger/verandaer/terrasseplattinger, har anledning til å foreta slik innglassing.

Innglassingen må gjennomføres iht. til godkjenningen og med samme leverandør/type som for eksisterende innglassing.

I tillegg til forhåndsgodkjente innglassinger kan styret godkjenne innglassinger for balkonger som er integrert i bygningskropp og overbygd. Søknaden skal sendes til styret og avklares med nødvendige instanser. Alle kostnader knyttet til innglassing (søknadsprosess, montering etc.) bekostes av den enkelte seksjonseier.

3.1.2 Retningslinjer for installasjon/montering av varmepumper og/eller aircondition i tilknytning til de enkelte boligseksjoner i sameiet.

Det er ikke tillatt å installere/montere varmepumper og/eller aircondition i tilknytning til de enkelte boligseksjoner

3-1-3 Retningslinjer for installasjon/montering av parabol

Det er ikke tillatt å installere/montere parabol i sameiet.

3-1-4 Retningslinjer for installasjon/montering av vind- og solavskjerming på balkonger/verandaer/terrasseplattinger.

Alle seksjoner kan fritt installere/montere utvendige solscreens på sine vindusflater. Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/monteringen bekostes av den enkelte seksjonseier.

Det er tillatt å installere/montere uttrekkbar levegg innvendig på sin balkong/veranda/terrasseplattning med en maks høyde over gulv på 150 cm.

Det er tillatt å installere/montere film som skal hindre innsyn innvendig på rekkverk. Film skal være slik type som styret har godkjent. Alle seksjoner kan installere/montere terrassemarkise på balkonger/verandaer/terrasseplattinger. Installasjonen forutsetter at bygningens fasadekonstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik markise.

Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/montering bekostes av den enkelte seksjonseier, også de kostnader som eventuelt er nødvendig for å tilpasse for nødvendig innfesting.

Alle solscreens og markiser skal ha farger som tilsvarer eksisterende farger på bygget (solscreens og beslag). Byggene har følgende farger:
Rebækkas gate 25-27 og 29: Beslag i farge RAL 9007, solscreens i farge «Grey sand» fargekode 108112 (produsent Vental)
Øvrige bygg: Beslag i farge RAL 7021, solscreens i farge «Black» fargekode 118118 (produsent Vental).

3-1-5 Retningslinjer for utvidelse av terrasseplattinger

Terrasseplattinger som ligger i Bygg B mot Mosse-elven kan utvides innenfor sin tinglyste tilleggsdel/private hage. En utvidelse må utføres i samme materialtype som for eksisterende terrasseplattning (Keboni-dekke). Utvidelsen skal i sin helhet bekostes/betales av den seksjonseier som foretar utvidelsen. Arbeidet skal utføres av bygningskyndig person.

Det er seksjonseiers ansvar å vedlikholde utvidelsen av terrasseplattningen.

For andre seksjoner enn de seksjoner som ligger i Bygg B mot Mosse-elven, er det ikke tillatt å utvide terrasseplattinger.

3-1-6 Retningslinjer for montering/oppsetting av reklameskilt for næringsseksjoner i sameiet.

Det er tillatt for næringsseksjonene å sette opp reklameskilt på fasadevegg, og som har til hensikt å markedsføre selskapet.

Skiltingen skal være i tråd med godkjent skiltplan fra Moss kommune eller som en enkeltstående godkjenning fra Moss kommune.

3-1-7. Retningslinjer for montering av pergola for de boligseksjoner som har takterrasse.

Installasjon/montering av «Pergola» er søknadspliktig til styret. Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne installasjon/montering på følgende tilleggsvilkår:

Kun boligseksjoner med takterrasse kan installere/montere «Pergola» på sin takterrasse. Installasjonen forutsetter at bygningens konstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik «Pergola». Pergola skal ha en utførelse som i minst mulig grad reduserer naboers utsikt, og det er ikke tillatt å oppføre permanente vegger.

Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/monteringen bekostes av den enkelte seksjonseier, også de kostnader som eventuelt er nødvendig for å tilpasse for nødvendig innfesting. Dersom installasjonen er søknadspliktig etter plan og bygningsloven, skal tillatelse fra Moss kommune foreligge før installasjon/montering kan igangsettes. Alle «Pergola» skal ha farger som tilsvarer eksisterende farger på bygget (solscreens og beslag).

Byggene har følgende farger:

Rebækkas gate 25-27 og 29: beslag i farge RAL 9007, solscreens i farge «Grey sand» fargekode 108112 (produsent Vental)

Øvrige bygg: Beslag i farge RAL 7021, solscreens i farge «Black» fargekode 118118 (produsent Vental).

3-2 Ordensregler

Det er fastsatt ordensregler for sameiet ved etableringen. Endringer i ordensreglene besluttet av årsmøtet.

4. Garasjeanlegg og bodområder

4-1. Parkering i felles garasjeanlegg/garasjekjeller

Sameiet har garasjeanlegg/garasjekjeller med parkeringsplasser og sportsboder.

Garasjeanlegget har ikke oppvarming. Det er ikke parkeringsplasser i felles garasjeanlegg til alle seksjoner.

De eierseksjoner som har bruksrett til garasjeplass har blitt tildelt garasjeplass av utbygger ved kjøp av sin eierseksjon. Garasjeplassene er en del av sameiets fellesareal, og blir ikke seksjonert som tilleggsdeler til eierseksjonene

Utleie av parkeringsplasser innenfor sameiet kan skje ved samtykke fra styret. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjeanlegget, men den enkelte bruker har ansvar for å holde sin plass ren etter styrets anvisninger.

De enkelte seksjoner i sameiet skal ha bruksrett til parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg. Fordelingen av de enkelte seksjoners bruksrett til parkeringsplassene i garasjeanlegget er i henhold til egen oversikt.

Bruksrettene som følger av oversikten, skal være eksklusive for den seksjonen som innehar bruksretten. Dette innebærer at de øvrige seksjonene ikke kan benytte seg av parkeringsplassene som er belagt med bruksrett så lenge bruksretten eksisterer. Bruksretten følger boligseksjonen ved salg.

4-1-2 Boder

Alle boligseksjoner har sportsbod i felles garasjeanlegg. Bodene er en del av sameiets fellesareal, og blir ikke seksjonert som tilleggsdeler til eierseksjonene. Utleie av boder innenfor sameiet kan skje ved samtykke fra styret. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

Pga. mye åpent teknisk anlegg i takene skal bodområder og bodene holdes avlåst. Hver bod må låses med en hengelås som er del av sameiets nøkkelsystem.

Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av bodområdene.

4-1-3 Kostnader

Seksjonseiere med garasjeplass og sportsbod betaler kr 150 i månedlige felleskostnader pr. garasjeplass for drift og vedlikehold av garasjekjeller. Eierseksjoner uten garasjeplass, men med sportsbod, betaler kr 50 i månedlige felleskostnader for drift og vedlikehold av garasjekjeller.

Næringsseksjoner med verken parkeringsplass eller sportsbod i garasjekjeller, betaler ikke for drift og vedlikehold av garasjekjeller.

Beløpene ligger inkludert i eierseksjonenes totale månedlige felleskostnader. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

4-2 Ladepunkt for el-bil.

Det er etablert felles laststyringsanlegg for elbil-lading i garasjen. Det er etablert ladepunkt på noen p-plasser og klargjort for etter etablering på noen p-plasser iht. bestilling ifm. oppføring av bygget. Etter etablering av ladepunkter skal skje gjennom bestilling hos styret i sameie. **Det er ikke tillatt med annen type El-bil ladning enn gjennom sameiets fellesanlegg og via sameiets samarbeidspartnere.** Kostnader for etablering av ladepunkt belastes seksjonseier. For P-plasser som ikke er klargjort for etablering av ladepunkt vil det i tillegg påløpe tilknytningskostnad. Kostnader knyttet til bruk av ladepunkt (herunder strøm, service, vedlikehold etc.) dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i felles garasjanlegg. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Den som krever en tilrettelagt plass, er ansvarlig for eventuelle kostnader flyttingen påfører annen eier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. 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, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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 bruksenheter hvis det ikke skal påføre vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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.

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

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene, dog med de unntak som er nevnt nedenfor

Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med lik del på hver seksjonseier:

- Forretningsførsel
- Revisjon
- Styrehonorar
- Bredbånd grunnpakke (gjelder ikke næringsseksjonene)

Sameiet har felles oppvarmingssystem via fjernvarme. Hver seksjon innbetaler månedlig et a-konto-beløp basert på stipulert årlig forbruk av varmt og kaldt vann. Det er installert elektronisk måler med fjernavlesing i hver enkelt eierseksjon, og a-konto-innbetalingen blir avregnet etter reelt forbruk iht. avlest målerstand. Dette inkluderer også kommunale avgifter til Moss Kommune for vann og avløp.

Avregningen mot den enkelte seksjonseier gjennomføres i løpet av 1. kvartal hvert år.

Følgende felleskostnader betales kun av boligseksjonene, og fordeles etter sameierbrøk boligseksjoner:

- Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske installasjoner som benyttes kun av boligseksjonene.

Følgende kostnader skal betales kun av næringsseksjonene, og fordeles etter sameierbrøk næringsseksjoner.

- Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske installasjoner som benyttes kun av næringsseksjonene.

Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Bredbånd utover grunnpakke
- Felles ventilasjonsanlegg for 7 leiligheter, seksjonsnummer 76, 77, 80 (hybel har eget aggregat), 82, 83, 84 og 85 i Rebækkas gate nr. 31 og 33.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et a-kontobeløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. A-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

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

6-5 Postkasser og ringeklokkeblå

Hver enkelt seksjonseier plikter å bidra til at postkasse og ringeklokkeblå er utstyrt med navn på beboer/e av seksjonen. Opplysningene sendes til styret ved innflytting som sikrer riktig skilt.

7. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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.

7-3 Fravikelse

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3-5 styremedlemmer. Det kan i tillegg velges 2 varamedlemmer. Ett av styremedlemmene skal representere næringsseksjonene og ett styremedlem/varamedlem skal representere sameiet i velforeningen.

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

Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

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

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

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen godkjennes elektronisk av de fremmøtte i ettertid.

8-3 Styrets oppgaver

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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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.

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.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Representasjon og fullmakt

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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.

9. Årsmøtet

9-1 Myndighet

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet. 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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.

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.

9-3 Innkalling til årsmøte

Sameiermøtet 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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

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 8-2, 1. avsnitt.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets Årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsmelding 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. 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.

9-5 Hvem kan delta på årsmøtet.

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.

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.

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.

9-6 Møteledelse og protokoll.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

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.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går 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.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

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.

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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere.

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.

9-11 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.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller en nærstående sitt 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 opptre ved eller som fullmektig.

10. Valgkomite

Sameiet skal ha en valgkomite på 3 medlemmer. Valgkomiteen skal overfor årsmøtet fremme forslag til kandidater for fremtidige styreverv og valgkomite. Valgkomiteen velger selv sin leder.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

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

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Valgkomiteen 2025 har bestått av følgende personer:

Leder: Eva Dilling
Medlem: Geir Løvvik
Medlem: Hilde Pettersen

Forslag til styre

Styremedlemmer på valg:

1. **Terje Fleischer** Styreleder (tar gjenvalg)
2. **Steinar Monge** (tar gjenvalg)
3. **Siri Kjelberg** (tar gjenvalg)

Styremedlemmer ikke på valg:

1. **Andrej A Meschanskji**
2. **Anne Slettmo**

Forslag til vara:

1. **Bent Aune**. 1. vara (tar gjenvalg)
2. **Johanne Velde** 2. vara (Ny)

Forslag til valgkomite:

1. Eva Dilling – Leder (tar gjenvalg)
2. Geir Løvvik. (tar gjenvalg)
3. Hilde Pettersen. (tar gjenvalg)

Styremedlemmer velges for 2 år.

Varamedlemmer og valgkomité for 1 år.

Alle personer som er foreslått er forespurt og har akseptert.



Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____
(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Støperiet Moss Sameie,

har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Tirsdag 01.04.2025.

Moss, den _____

(sameiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved
fremmøtereregistrering ved inngangen eller til møteleder.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil
stemme.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Støperiet Moss Sameie tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Kantina - Ankers Hus - Bernt Ankers gate 17 .

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede sameiere til stede: 53.Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 53. Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble:Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Halvor Kongshavn og Vigdis Myhre.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:

Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:

Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent. Årsresultat pr 31.12.2024 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2024 er kr:280.000,- Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Forslag om å endre ordensregler

Endring av ordensreglene:

1.Endring:

I pkt 6 fjerde avsnitt så kommer det inn en ekstra setning: Plassene er etablert så dette er bare en tydeliggjøring for alle at disse plassene er reservert. De er merket til «Hjemmetjenesten».

6. Kjøring og parkering: Sameiet har ikke egen gjesteparkering, men det er en rabatt avtale på Verket sitt område. Parkering og kjøring i gårdsrommet er kun tillatt for av- og pålessing.

Det er avsatt 2 P-plasser til hjemmetjenesten i indre gårdsrom. Disse er reservert døgnet rundt.

2.Endring:

I punkt 8 så kommer det inn en tilleggssetning for å sikre at vi ikke får «kattehotel» el i sameie. Forslaget har ikke tilbakevirkende kraft slik at de som har 2 eller flere dyr i dag trenger ikke søke om dette, men må informere styret slik at vi får laget en oversikt.

8.Dyrehold: Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere i sameiet. Beboere som holder dyr, skal sørge for at disse ikke etterlater seg ekskrementer på sameiets område. Dyrehold utover 1 dyr per leilighet skal godkjennes av styret (gjelder for dyr som anskaffes etter 01.04.2025). Styret kan lage egne regler for dyrehold.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok begge forslag til endringer.

1.endring ble vedtatt.

2.endring ble vedtatt

5.2 Forslag om å endre vedtekter – vedtas med 2/3 flertall

Endring i vedtektene:

1.Endring:

Under pkt 4-1 ønsker vi en tydeliggjøring av den enkeltes ansvar for renhold av egen P-plass. Dette kommer som ett resultat av at vi har utfordringer med dagens løsning, hvor mange ikke flytter bil og ikke tar ansvar for egen plass. Dette medfører at det blir raskere støv og sand i hele anlegget.

pkt. 4-1: Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjeanlegget, men den enkelte eier/bruker har ansvar for å holde sin plass ren etter styrets anvisninger.

2.Endring

Under pkt 4-2 ønsker vi en presisering ved el-bil ladere. Utdrag av første avsnitt:

pkt. 4-2: Ladepunkt for elbil: Det er etablert felles laststyringsanlegg for elbil lading i garasjen. Det er etablert ladepunkt på noen p-plasser og klargjort for etteretablering på noen p-plasser iht. bestilling ifm. oppføring av bygget. Etteretablering av ladepunkter skal skje gjennom bestilling hos styret i sameie. Det er ikke tillatt med annen type elbil lading enn gjennom sameiets fellesanlegg og via sameiets samarbeidspartnere.

Styret anbefaler enstemmig at endringene godkjennes.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok begge forslag til endringer.

1.endring ble vedtatt.

2.endring ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidat: Terje Fleischer (tar gjenvalg)

Vedtak:

Valgt ble: Terje Fleischer

Styrets E-post: **Stoperiet@mittvbbl.no**

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater: Steinar Monge (tar gjenvalg) og Siri Kjelberg (tar gjenvalg)

Vedtak:

Valgt ble: Steinar Monge og Siri Kjelberg

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater: Bent Aune 1. vara (tar gjenvalg) og Inger-Johanne Velde 2. vara (ny)

Vedtak:

Valgt ble: Bent Aune og Inger-Johanne Velde.

6.4 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

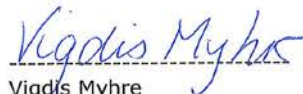
Følgende kandidater foreslås; Eva Dilling, leder (tar gjenvalg), Geir Løvvik (tar gjenvalg) og Hilde Pettersen (tar gjenvalg)

Vedtak:

Valgt ble: Eva Dilling, leder, Geir Løvvik og Hilde Pettersen .


Beate Kildahl
Møteleder/sekretær


Halvor Kongshavn
Protokollvitne


Viggdis Myhre
Protokollvitne



Bygg D, plan 4. etasje del 1

B39/46

Aktiv eiendom

Deres ref.: 1114250023

Vår ref.: 159/141

Moss 29/4-25

**VEDR.: REBÆKKAS GATE 15 H0402 I STØPERIET MOSS SAMEIE I MOSS
KOMMUNE MED ORG.NR.921 772 742
SEKSJON NR.141 MED HJEMMELSHAVER: ANDREAS LØNN JOHANNESSEN**

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register. Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap.
Polisenr: 88608206 Gjensidige forsikring.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr.3.205,-
Restanser felleskostnader p.t: kr.0,-

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2024 var seksjonens andel av inntekter: kr 530,-, utgifter kr 0,- og annen formue: kr 14.490,-. Gjeld pr d.d. er på kr 0,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr 29/4 kr 0,-.

Merk: Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha **fattet vedtak** om opptak av nytt lån, hvilket vil medføre høyere andel av fellesgjeld, som ikke er iverksatt pr d.d. eller registrert hos Vansjø BBL. **Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte opptak av nye lån, ikke er opplyst i dette meglerbrev.**

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.
Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha **fattet vedtak** som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er **iverksatt** eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.
Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Konferer med styreleder i sameiet: Terje Fleischer
Epost styret: stoperiet@mittvbbl.no

Seksjonseiernes tre målere for energi, varmt tappevann og kaldt vann blir avlest via Techem. VBBL avregner og fakturerer måledata ved hvert eierskifte i sitt system. Hoved-avregningen vil være årlig. VIKTIG! Ved eierskifte må følgende gjøres: Ved overtagelse/snarlig etter overtagelse, må eierskiftet meldes til Techem. Det er selger som bør melde dette via sin Techem-tilgang. Når Techem har mottatt eierskifte og oppdatert sin database, vil det automatisk bli sendt en invitasjon til Techem Beboer App som den nye beboeren kan laste ned. Beboerhenvendelser til Techem: kundeservice@techem.no Link til app: <https://beboer.techemadmin.no/login>

MERK: SELGER VIL MOTTA EN FAKTURA MED AVREGNING AV MÅLERE I ETTERKANT AV OVERTAGELSE.

- ☐ Det er forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.
- ☒ Det er ikke forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.
- ☐ Kjøper skal godkjennes av sameiets styre, og salgsmelding skal oversendes Vansjø BBL sammen med søknad om godkjennelse og eierskiftemelding.
- ☒ Kjøper skal ikke godkjennes av sameiets styre, men eierskiftemelding skal oversendes Vansjø BBL for registrering av eierskifte.

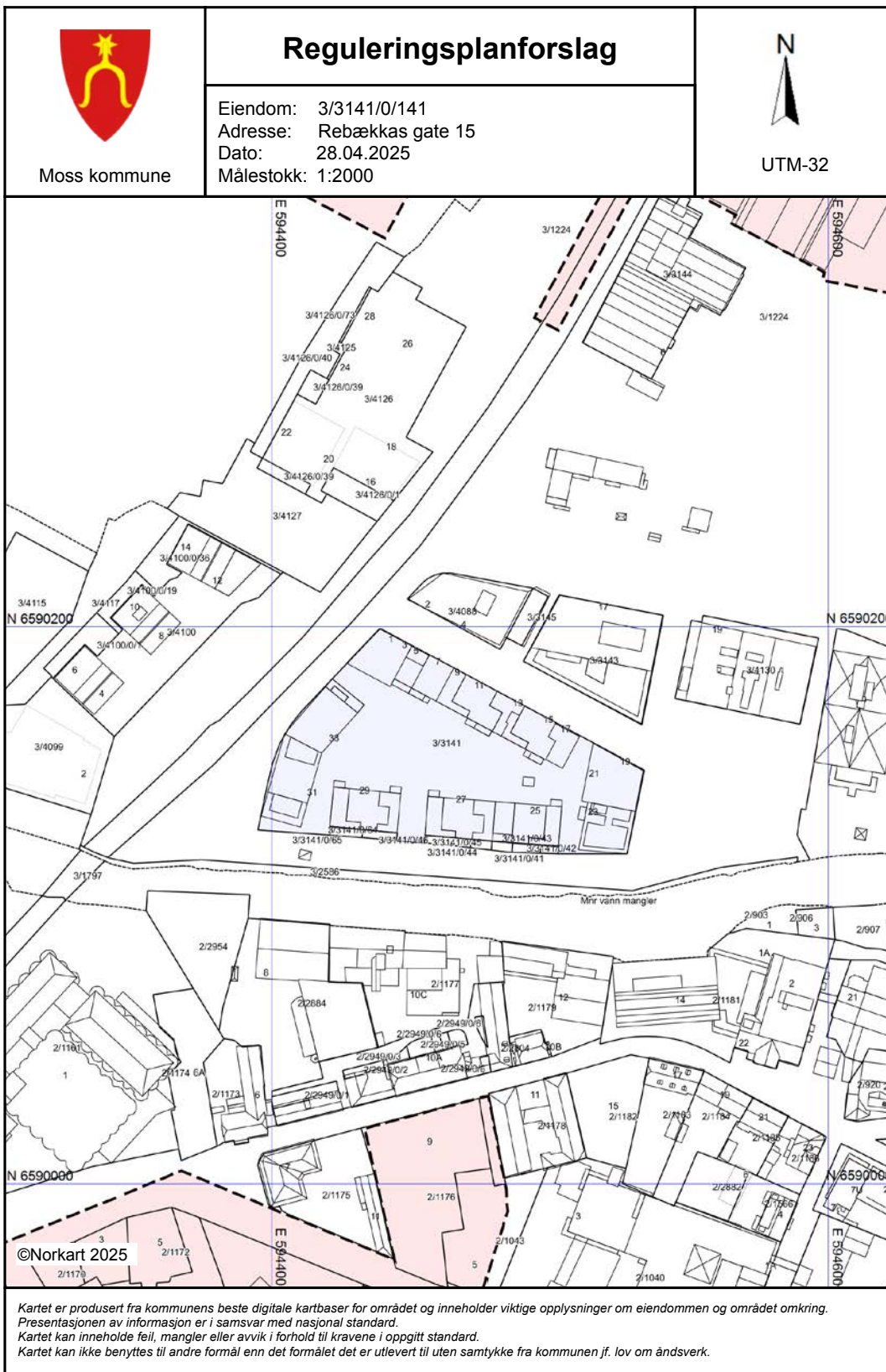
Gebyr: Eierskiftegebyr for selger kr. 5.995,- (inkl.moms) innbetales til konto:6118.05.04051.

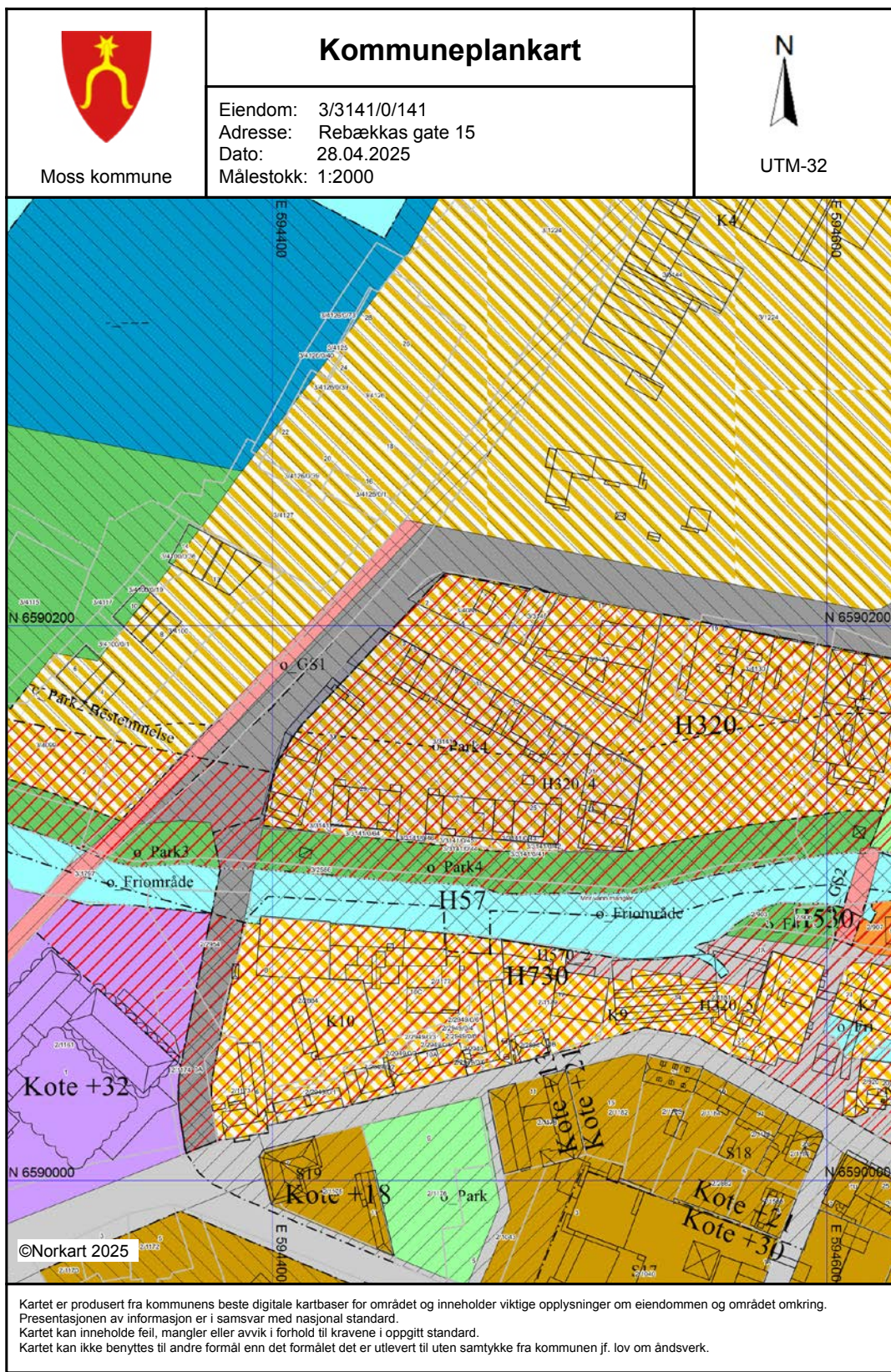
Merk: Noen sameier praktiserer i tillegg særskilte gebyrer som betales av selger. Henviser til sameienes vedtekter.

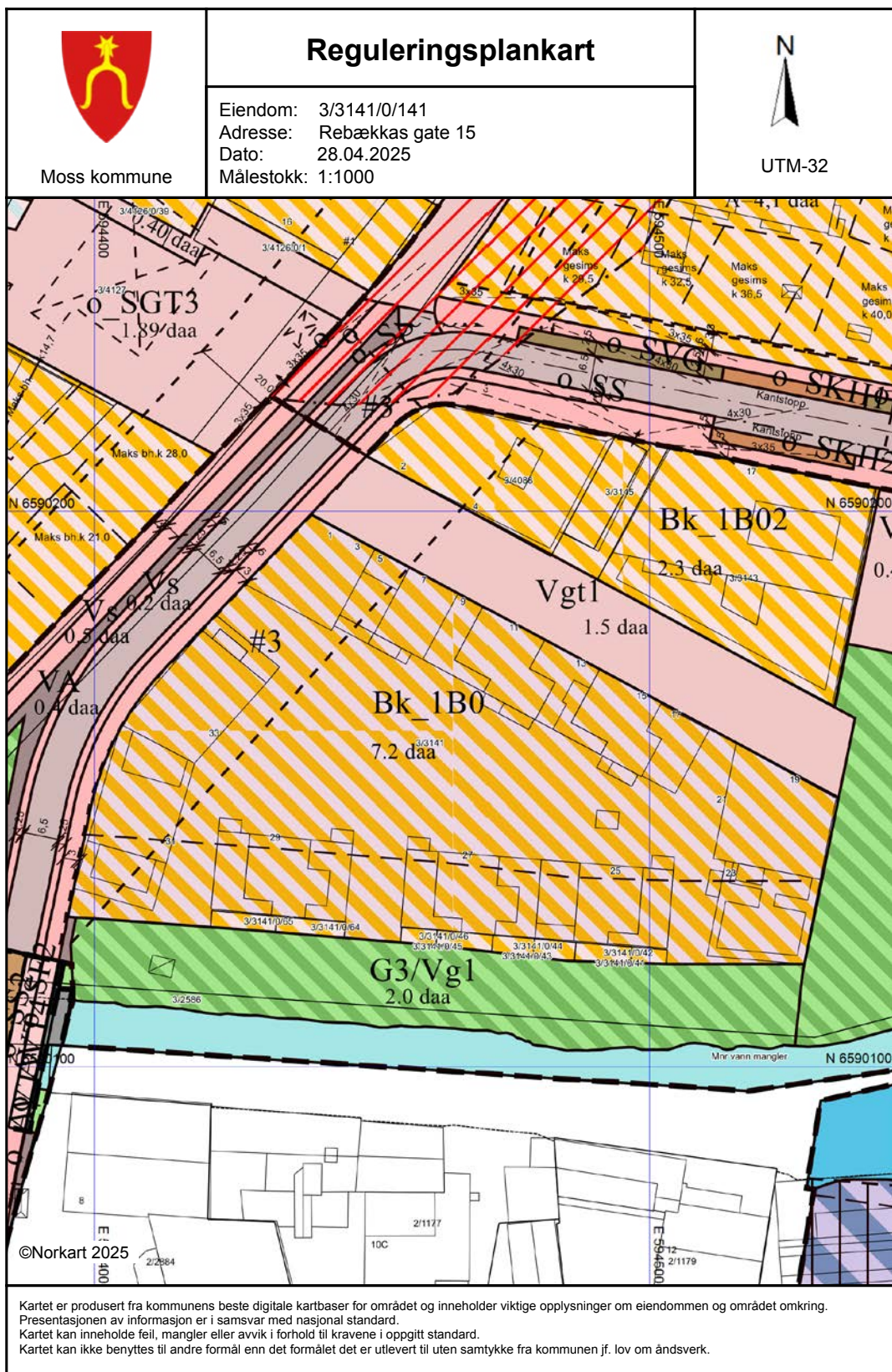
Det gjøres oppmerksom på at alle andre opplysninger om sameiet kan innhentes på www.infoland.no, hos Statens Kartverk og hos ligningskontoret.

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG







Tegnforklaring

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
 Annet friområde i sjø/vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
 Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
 Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
 Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
 Kjøreveg

 Fortau

 Fortau

 Gatetun

 Gangveg/gangareal/gågate

 Sykkelveg/-felt

 Sykkelveg/-felt

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - grøntareal

 Kollektivnett

 Kollektivholdeplass

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
 Grønnstruktur

 Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v
 Friluftsområde i sjø og vassdrag

 Kombinerte formål i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
 Faresone - Ras- og skredfare

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
 Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Formålsgrense

 Eiendomsgrense som skal oppheves

 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert senterlinje

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Regulert kant kjørebane

 Sikringsgjerd

 Sikringsgjerd

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

 Påskrift feltnavn

 Påskrift feltnavn

 Påskrift areal

 Påskrift bredde

 Påskrift kotehøyde

 Påskrift plantilbehør



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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Rebækkas gate 15
1534 MOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Baard Janitz

Telefon: 971 43 122
E-post: baard.janitz@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre