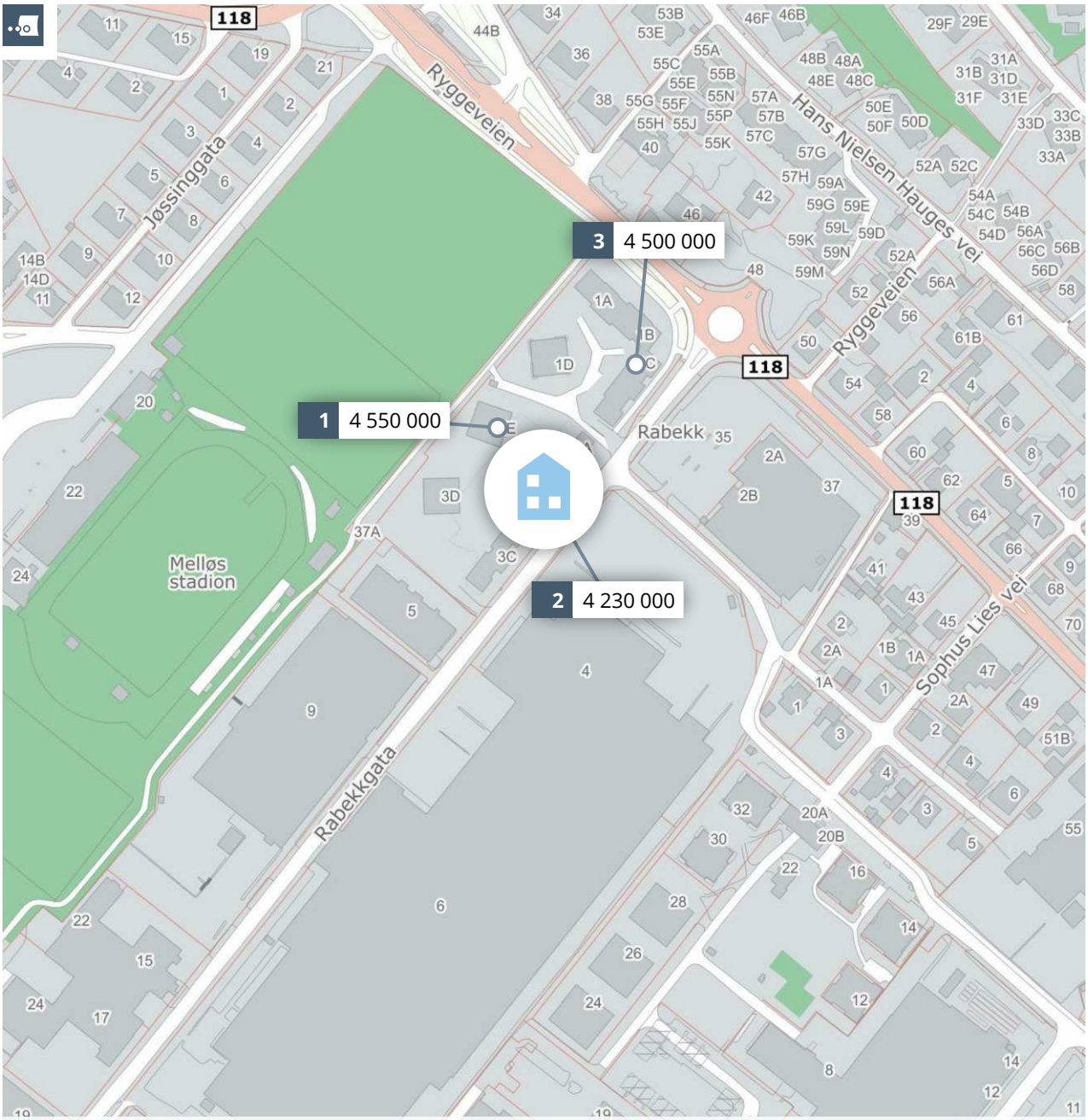
PRIVATMEGLEREN
MOSS

RABEKKGATA 3B



Meglers verdivurdering

RABEKKGATA 3 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 25.10.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hasan Øzbal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rabekkgata 3 B, 1523 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 2 BNR 1729 FNR 0 SNR 113 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS HØYDEN

Verdivurdert til

4 350 000

0	4 350 000	70 161
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	3 634
Formue	15 681
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rabekkgata 3 E 67 m² 2023	1. etg	2 sov	23.05.2025	4 350 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**67 910**
2	Rabekkgata 3 B 60 m² 2023	3. etg	2 sov	24.03.2025	4 200 000	**4 230 000**	0	4 230 000	**70 500**
3	Rabekkgata 1 C 75 m² 2021	2. etg	2 sov	16.06.2025	4 600 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**60 000**

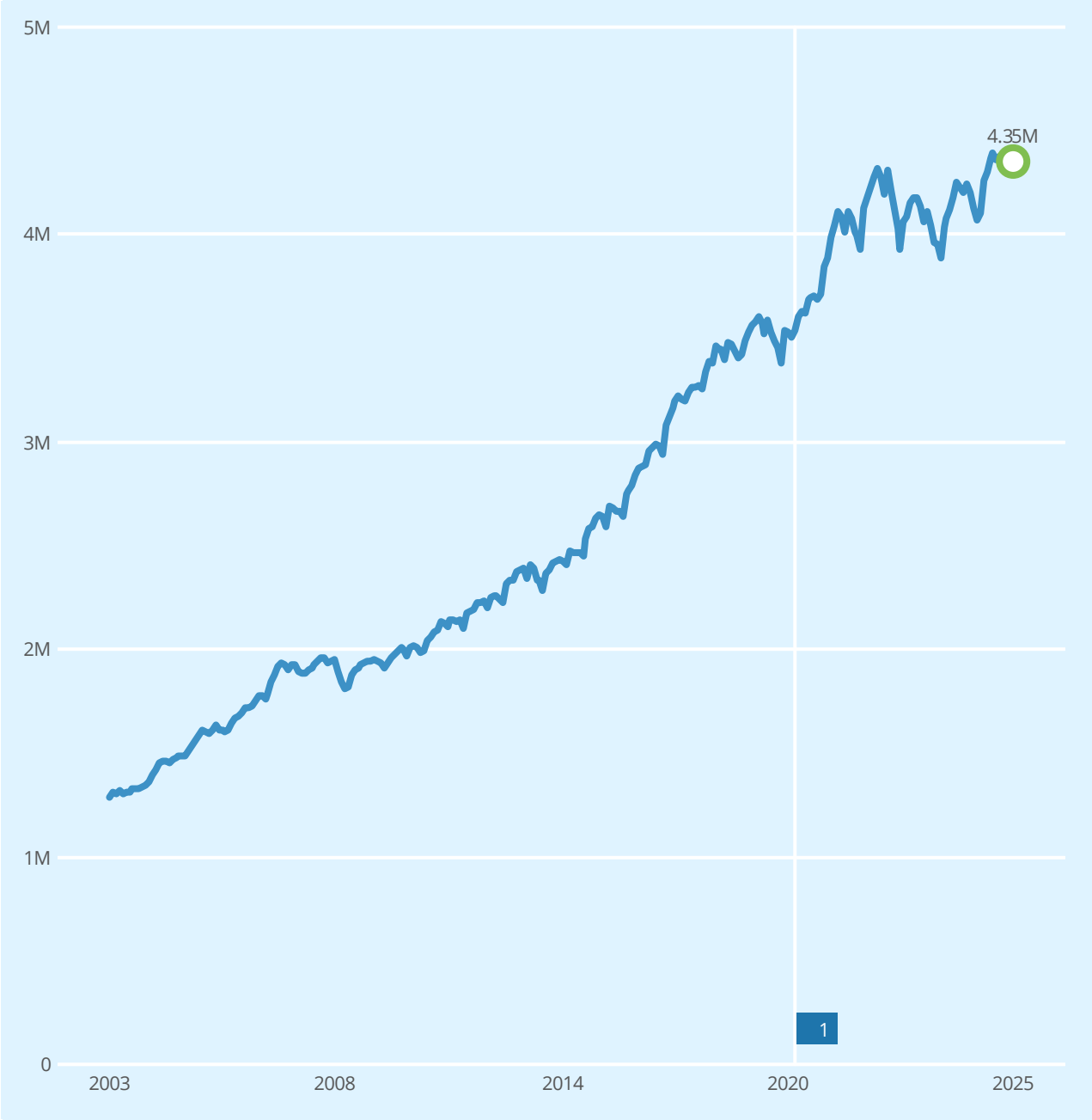
Rabekkgata 3B er en flott 3- roms selveierleilighet med garasjeplass, fra 2023. Ditt neste hjem holder en god standard med vannbåren gulvvarme i alle rom. Her vil du bo i et populært, etablert boområde med gangavstand til sentrum. De store vindusflatene setter sitt preg på leiligheten og gir svært gode lysforhold.
Beboere i sameiet disponerer et selskapslokale med eget kjøkken og bad, som kan leies for større sammenkomster.
Tv og internett, varmtvann og vannbåren gulvvarme er inkludert i husleien, men blir avregnet etter forbruk. Derav har leiligheten veldig rimelige bokostnader.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.06.2023		21.06.2023	-	4 153 655	-	4 153 655	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i HØYDEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

4.8M
4.6M
4 490 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Leiligheter solgt i HØYDEN grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

4 242 000 Prisantydning i snitt
4 220 000 Salgspris i snitt
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

70 161 Rabekkgata 3 B Totalpris 4 350 000
66 751 HØYDEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

52 416 MOSS kommune i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250253

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Emre Hasan Gucyeter	Andrea Sofie Elfving

Gateadresse
Rabekkgata 3B

Poststed	Postnr
MOSS	1523

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250253

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks tilknyttet garasjeplass, Installert juni 24, og er levert av Elaway

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

Document reference: 116250253

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: 116250253

Tilleggskommentar

Nei

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250253

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Sofie Elfving	bc84705fcaaf5b3d558126b5b6fc27b446d56ab8	19.10.2025 20:27:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emre Hasan Gucyeter	248b041fb29a6916f83d03b1b3e008ddb370b725	19.10.2025 20:26:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250253

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

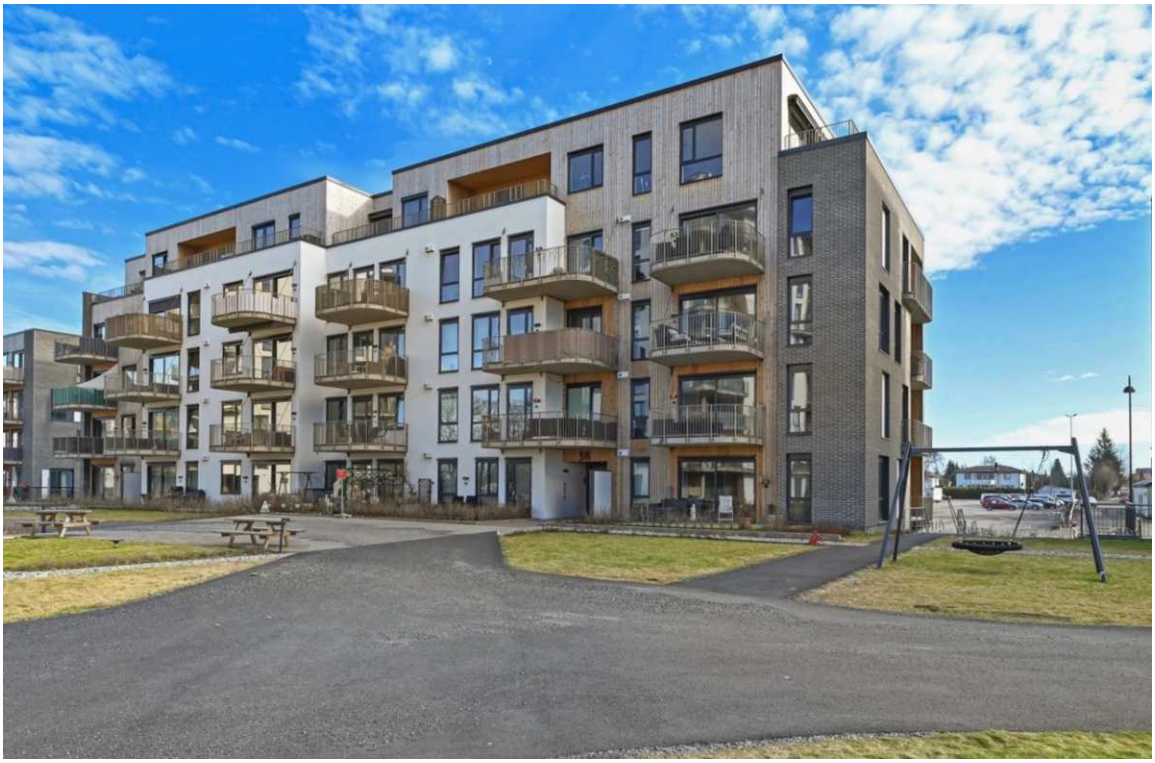
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Rabekkgata 3 B, 1523 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 1729, snr. 113

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 17.10.2025 **Rapportdato:** 20.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-4215 **Referansenummer:** MY7393

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2023.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 4. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på 5 kvm.
Seksjonen disponerer parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Standarden er meget god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Gjennomgående god tilstand.

Det er garanti på boligen inn under Bustadoppføringsloven frem til boligen er 5 år (2028).

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

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

Oppsummert:
- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Meget god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2023

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Vannbåren varme i alle rom.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Varmtvann og vannbåren gulvvarme via fjernvarme.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

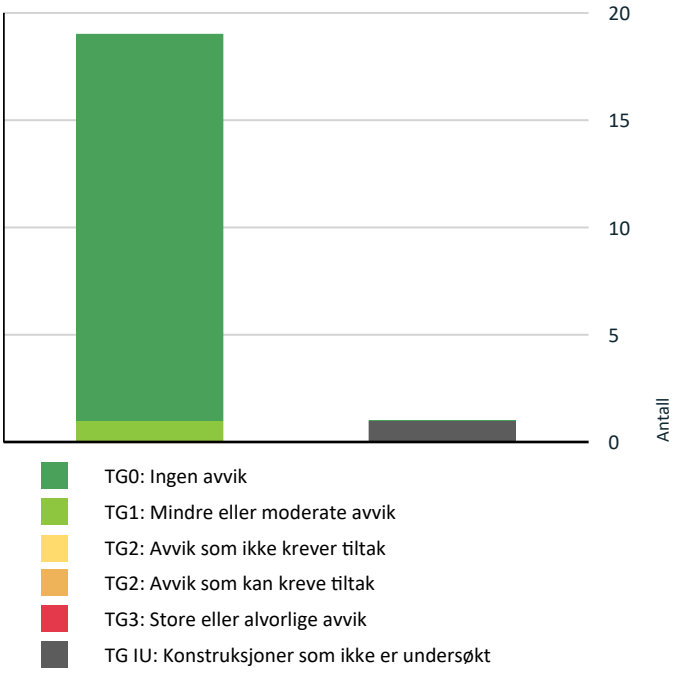
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

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



TG 0 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.
Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

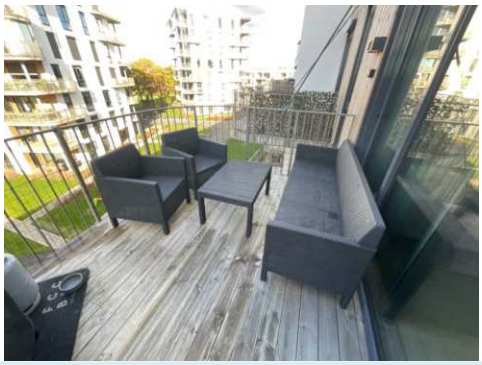




TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adkomst til balkong på 10 kvm.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 1012 cm og er innenfor dagens krav.



INNVENDIG

TG 0 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Det er målt med nivålaser som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

Det er stedvis mindre omfang av knirk og tilstandsgraden settes derfor til 1 og ikke 0. Omfanget er svært lite.

TG 0 Radon

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegger og slettmalt tak.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 20 mm fra topp membran til topp slukrist. Fallforhold 1:100 er oppfylt i henhold til TEK 17.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Stålsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Ventilasjon**

Avtrekk via balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon. Forøvrig ikke fysisk mulig da vannuttak ligger mot naboseksjon/fellesarealer.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Waterguard og komfyrvakt er montert.



Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

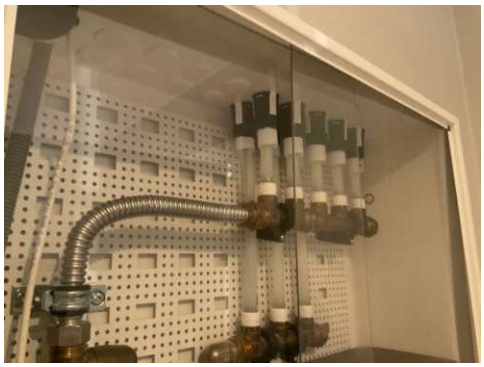
TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.



TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.

TG 0 Vannbåren varme

Varmtvann og vannbåren gulvvarme via fjernvarme.



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Nyere el-anlegg fortsatt med garanti.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



TG 0 Branntekniske forhold

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter. Videre er det sprinkelanlegg i leiligheten.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

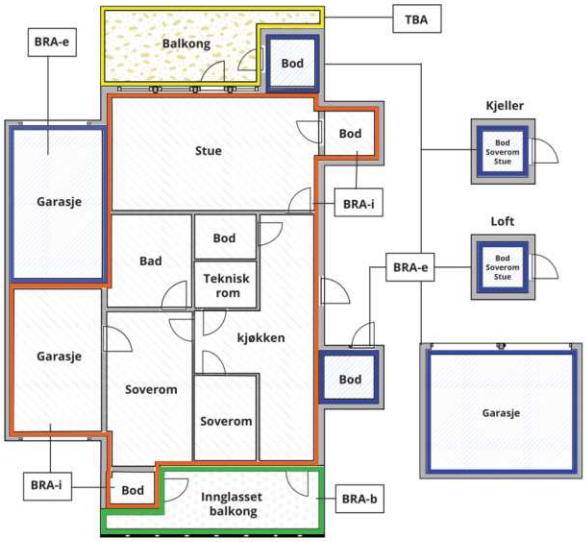
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	62			62	10
Bod i fellesareal		5		5	
SUM	**62**	**5**			**10**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2		
Bod i fellesareal		Bod	

Kommentar

Arealer på utvalgte rom:
Stue/kjøkken - 27 kvm
Soverom 1 - 10 kvm
Soverom 2 - 7 kvm
Takhøyde - ca. 2,6 meter

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifm med oppføring av bygget.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Selveierleilighet	62	0

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Emre Hasan Gucyeter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1729		113	14302.8 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Rabekkgata 3 B

Hjemmelshaver

Andrea Sofie Elfving, Emre Hasan Gucyeter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med sentral og god beliggenhet på Høyden i Moss kommune. Her har du nærhet til både barnehage og grunnskole. Det er gangavstand til Rygge storsenter og Høydaområdet som dekker de fleste behov for handel, treningssenter og spisesteder. Ca. 2 kilometer til Moss sentrum med alle sentrumsfasiliteter som kjøpesenter, kino, restauranter, bussterminal, togstasjon m.m. Toget til Oslo tar ca. 35 minutter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten til sameiet er pent opparbeidet med asfalterte stikkveier, gressplen, diverse beplantning, lekeplass m.m. Meget gode sol og lysforhold.

Byggemåte

Boligblokk oppført med bærekonstruksjoner av stål og betong. Etasjeskillere er i betong og/eller betongelementer. Fasadene bygd opp som isolerte bindingsverksvegger, hovedsakelig kledd med pussede fiberplater og tegl. På mindre deler er det benyttet kledning av tre og/eller plater. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Del med takstmann	16.10.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	16.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MY7393

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomsmegler Moss AS
Privatmegleren Moss v/Hasan Øzbal
Welhavens gate 2a, 1530 MOSS
E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

Deres ref.: fec83135-0d20-49b0-9207-c9fde4493c5c . Vår ref.: 2380-1-113 Dato: 14.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tribunen Moss Esek
Organisasjonsnr:	928278840
Seksjonseier:	Gucyeter, Emre Hasan
Medeier:	Elfving, Andrea Sofie
Leilighetsnummer:	113
Adresse:	Rabekkgata 3 B, 1523 MOSS
Seksjonsnummer:	113
Gnr.	2
Bnr.	1729

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 564,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	593,00	
Revisjon/forr.førsel	133,00	
Kabel-tv/internett	424,00	494,00 fra 01.11.2025
Parkering	175,00	175,00 fra 01.11.2025
Felleskostnader	2 239,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	390,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	15 681,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Rolf Johan Klokkerud, e-post: tribunensameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER FOR TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

Org.nr. 928 278 840
Vedtatt på årsmøte 10.10.2024

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål:

(1) Sameiets navn er Tribunen Moss eierseksjonssameie.

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

2. EIENDOMMEN

2-1 Sameiet:

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

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

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

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

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

2-2 Fellesareal:

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

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner:

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

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

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

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

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

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

3-3 Eierskiftegebyr - meldeplikt ved overdragelse og utleie

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

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

4. FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk:

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

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

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

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

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

(5) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Parkeringsplasser:
(1) Sameiet har i dag 178 parkeringsplasser i garasjeanlegg. 15 av plassene er avsatt til personer med nedsatt funksjonsevne. Sameiet har i tillegg 18 gjesteparkeringsplasser plassert på bakkeplan., hvorav 4 er avsatt til personer med nedsatt funksjonsevne.

5-2 Generell regulering av kjøring og parkering:
(1) Trafikk og parkering skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller unødvendig forstyrrelser. Kjøring på sameiets eiendom mellom byggene skal begrenses til et minimum. Interne veier (mellom byggene) er avsperret med bommer, og kan kun benyttes til kjøring av utrykningskjøretøy og nødvendig varetransport (ved flytting o.l.), samt offentlige/ private servicekjøretøy.

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

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

(4) Parkeringsplassene skal brukes til parkering av kjøretøy.

5-3 Organisering av parkeringsplassene og sportsboder:
(1) Sameiet har felles garasjeanlegg med parkeringsplasser. Sportsboder ligger i bygningenes underetasje/kjeller, mens noen boder ligger i garasjeanlegget.

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

5-4 Begrenset adgang til overdragelse og utleie:
(1) Utleie av sportsboder og parkeringsplasser kan bare skje til andre sameiere, beboere eller leietakere i seksjonssameiet. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt. Styret skal underrettes om utleie.

5-5 Kostnader og vedlikehold:
(1) Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjeanlegget, se punkt 6-2, samt kjellerarealet i sameiets bygninger hvor sportsbodene er plassert. De samlede kostnadene fordeles med 80 % på parkeringen og 20 % på bodene. Kostnadene til parkering fordeles på dem som har bruksrett til parkeringsplass og sportsbod, og i forhold til hvor mange bruksretter til parkeringsplasser og sportsbod de har.

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

5-6 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:
(1) En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass.

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

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

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

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

a) inventar
b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
d) skap, benker, innvendige dører med 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Nærmere om grensesnitt – fellesinstallasjoner:
(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i sameiet.

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

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

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

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

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

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer:
(1) Sameiet skal holde forsvarlig vedlike alle innvendige og utvendige fellesarealer, herunder bygningen og alle utvendige felles installasjoner og anlegg som lekeplasser mm. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

6-4 Sameiets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv:
(1) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i 6-3. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring:
(1) I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som seksjonseieren har ansvaret for å utbedre (seksjonseierens vedlikeholdsansvar), jfr. særlig ovenfor punkt 6-1, skal seksjonseieren betale egenandelen.

6-6 Felles møterom/selskapslokale:
(1) I sameiets eiendom er det et selskapslokale til bruk for seksjonseierne. Styret skal utarbeide retningslinjer for seksjonseierens bruk, herunder fastsettelse av leie. Styret

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

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

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

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

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

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon.

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

e) nødvendige offentlige tillatelser er gitt.

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

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

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

Forbudet gjelder også endringer på en bruksenhets innvendige tilleggsarealer.

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

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

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om:

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

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

8. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT (MODERNISERINGSTILTAK)

8-1 Endringer:

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

Forbudet gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

8-2 Vilkår:

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

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

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

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

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

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

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

(v) Arbeidene betales av seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-3 Gjennomførte forandringer:
(1) Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

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

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

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:
(1) En seksjonseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.

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

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

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

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

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader:
(1) Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

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

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

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

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

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

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

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

9-2 Betaling av felleskostnader:
(1) Den enkelte bruksenhet skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

9-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse:
(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inne en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad:
(1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

10. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

10-1 Mislighold:
(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

10-2 Pålegg om salg:
(1) Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

10-3 Fravikelse:
(1) Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

11. Styret og dets vedtak

11-1 Styret – sammensetning:
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fra 3 til 5 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

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

Vederlag utbetales etterskuddsvis.

11-2 Styremøter:
(1) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

11-3 Styrets oppgaver:
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

11-4 Styrets beslutningsmyndighet:
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

11-5 Inhabilitet:
(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11-6 Representasjon og fullmakt:
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

12. Årsmøtet

12-1 Myndighet:
(1) Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

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

12-2 Tidspunkt for årsmøtet:
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

12-3 Innkalling til årsmøte:
(1) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 12-2, 1. avsnitt.

12-4 Saker årsmøtet skal behandle:
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

12-5 Hvem kan delta på årsmøtet:
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

12-6 Møteledelse og protokoll:
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

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

12-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet:
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Næringsseksjonene har ikke stemmerett. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

12-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet:
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Jfr. lov om eierseksjoner § 49 kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

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

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

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

d) Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.

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

f) endring av vedtektene.

12-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

12-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

b) oppløsning av sameiet,

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter,

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor

stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike,

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen,

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5 og 9.

12-12 Inhabilitet:
Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.

d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

HUSORDENSREGLER FOR TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

Org.nr. 928 278 840

Vedtatt på årsmøte 10.10.2024

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

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

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

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

1. Beboelse

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

2. Støy

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

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

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

3. Skader og forsikring

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

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

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

4. Bruk av balkonger og terrasser

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

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

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

5. Bruk av fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

Nødutganger skal holdes lukket.

6. Brannvern

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

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

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

7. Avfall

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

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

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

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

8. Dyrehold

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

9. Sportsbod og bod

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

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

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

10. Parkering og ferdsel

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

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

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

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

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

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

11. Søknad om parkeringsplass for seksjonseier med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

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

12. Ytre innretninger

All fysisk inngripen på bygningen eller tomten skal godkjennes i tråd med vedtektene før noen form for tiltak iverksettes. Dette omfatter også montering av utvendig sol- og vindskjerming. Skillevegger/gjerder, plattinger, fliser eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, flaggstenger, skilt, egne radio/tv/parabol-antenner, varmepumper, boblebad/badestamp eller (fastmontert) innglassing av terrasse/balkong, egen belysning og lignende innretninger er ikke tillatt.

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

13. Arbeider som skal utføres av autorisert personell

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

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

14. Brudd på husordensreglene

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

15. Erstatningsansvar

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

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

16. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2380

TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
20. mai 2025 kl. 18:00, Sparebank1, Varnaveien.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Lyskilde øverst ved nedkjørselen til garasjen
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole-Christian Aslaksen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap_2380.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360.000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 360.000 kr.

Sak 7

Lyskilde øverst ved nedkjørselen til garasjen

Forslag fremmet av:
Britt Elisabeth Røhnebæk

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

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

Valgkomiteen forslår følgende som nestleder:

Dag Jørstad (gjenvalg)

Valgkomiteen har foreslått følgende kandidater til et styremedlem:
Christos Voukelatos, 3 D
Rune Haukeland, 3 D

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

Anne- Lene Nordblom

Synnøve Jorun berg Voukelatos

Ali Alaei

Årsmøte bør prøve å få valgt et fjerde medlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 nestleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som nestleder:

- Dag Jørstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christos Voukelatos
- Rune Haukeland

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

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

Styrets årsrapport

Om sameiet

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

Styremøter og behandling av saker

Styret har avholdt 15 styremøter i 2024 og behandlet til sammen 73 saker. De viktigste/mest omfattende sakene har vært:

· HMS er sak på hvert styremøte. Styret har en gjennomgang av alle fellesområdene 2 ganger i året og følger opp alle servicerapportene mv.

· Brann og brannvarslingssystemet ble vurdert. Det var sak på årsmøte i 2024 om dette.

· Trafikk og parkering på tunet ble behandlet i flere møter. Det ble gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne på Tribunen og årsmøte vedtok å sette opp bommer på begge innkjøringene. Bommene ble etablert sommeren 2024. Dette har resultert i betydelige nedgang i trafikken på tunet

· Det er gjennomført 1-års befaring av fellesområdene. Feil og mangler er utbedret og rettet opp

· Pga av manglende ventilasjon/luft sirkulering i parkeringskjelleren ble det høy fuktighet i parkeringsområdet for trinn 2 og 3. I januar -24 etablerte utbygger tiltak for å bedre på dette.

· Styret har inngått en serviceavtale for ventilasjonsanleggene i fellesområdene

og for røyklukene.

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

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

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

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

· Det er gjennomført utvendig vask av alle vinduer som ikke kan nås fra veranda/uteplass og av de innglassingene som var levert av utbygger

· Vask av parkeringskjeller ble gjennomført.

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

· Styret har også behandlet vilkår for hev/senk vindskjerming på verandaer. Det er ca 8 som så langt har gjennomført dette. Sameiet fikk tillatelse fra kommune til å monterer slik vindskjerming. Dette ble vurdert av kommunen til ikke å være tiltak som endret fasaden.

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

· Garasjeporten har meget stor bruk og høy slitasje. Porten er påkjørt 2 ganger i 2024. Utgiftene til dette er i sin helhet dekket av forsikringen til de bilene som forårsaket skadene. Det gjennomføres service på denne porten ca hver 2.mnd.

· Styret vurderer at de ulike service- og vedlikeholdsavtalene fungerer tilfredsstillende. Styret har løpende kontakt med de ulike firmaene.

· Sameiet har fått nye og økte utgifter på flere områder. Utgifter er også justert til faktisk forbruk (vann/avløp mv). Dette medførte at styret ved behandling av budsjett for 2025 økte felleskostnadene og leie/bruk av parkeringsplasser.

Ekstraordinært årsmøte

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

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

Beboermøter

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

Styret informerte om diverse saker og svarte på spørsmål.

Bruk av Vibbo

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

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

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Tribunen Moss Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 Side 2 av 19 Årsregnskap 2024.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 06.05.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 06.05.2025

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

Budsjett 2025

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Moss, 2025
Styret i Tribunen Moss Eierseksjonssameie

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

Karin Andresen /s/ Gro-Lilly Vinje /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-44 415
SUM PERSONALKOSTNADER	**-44 415**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 315 000.
I tillegg har styret fått dekket kr 4 422 til bevertning på juleavslutning, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 195
SUM KONSULENTHONORAR	**-18 195**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-177 279
Drift/vedlikehold elektro	-61 705
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-300 079
Drift/vedlikehold heisanlegg	-169 387
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-220 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-140 702
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-101 469
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-94 041
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 264 662**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-735 726
Kommunale avgifter	-635 100
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 370 826**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-403 564
Fjernvarme	-305 532
Andre fyringskostnader	-4 347
SUM ENERGI / FYRING	**-713 442**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 172 283
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**3 172 283**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 632 557
SUM INNTEKTER	**-1 632 557**

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**-71 541**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 2380 **Selskapsnavn:** TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 928278840
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Sparebank1, Varnaveien.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ole-Christian Aslaksen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ole-Christian Aslaksen foreslått. Som protokollvitne ble Svein Kolsrud foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360.000 kr.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 360.000 kr.

✓ **Vedtatt.**

7. Lyskilde øverst ved nedkjørselen til garasjen

Fremmet av: Britt Elisabeth Røhnebæk

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det settes opp en lysstolpe eller annen egnet lyskilde øverst ved nedgangen til garasjene.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det montertes samme type lys på venstre siden som på høyre side av nedkjøringen.

✓ Forslaget ble vedtatt

8. Valg av tillitsvalgte

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

Valgkomiteen forslår følgende som nestleder:

Dag Jørstad (gjenvalg)

Valgkomiteen har foreslått følgende kandidater til et styremedlem:
Christos Voukelatos, 3 D
Rune Haukeland, 3 D

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

Anne- Lene Nordblom

Synnøve Jorun berg Voukelatos

Ali Alaei

Årsmøte bør prøve å få valgt et fjerde medlem.

Nestleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Dag Jørstad

Følgende stilte til valg:
Dag Jørstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Rune Haukeland

Følgende stilte til valg:
Rune Haukeland
Harald Rønquist
Christos Voukelatos

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Ali Alaei
Synnøve Jorun Berg Voukelatos
Rita Karin Bjørung Haugeplass
Anne-Lene Nordblom

Følgende stilte til valg:
Ali Alaei

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

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

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/1729/0/113
Adresse: Rabekkgata 3B
Dato: 13.10.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Moss kommune

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss.

+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Ryggeveien 33 AS
Sandesundsveien 2
1724 SARPSBORG

Deres ref.: Vår ref.: 20/9896-127- MAMØ Dato: 20.12.2023

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	1416/23

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

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

Vedtak:

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

Tiltaket

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

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

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

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

Det er foretatt følgende endringer i forhold til tillatelsen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek
avdelingsleder

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

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

Mottakere:

Link Arkitektur AS	Postboks 383 Sentrum	0102	OSLO
Ryggeveien 33 AS	Sandesundsveien 2	1724	SARPSBORG

VEILEDNING OM KLAGE

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

Hvor skal klage sendes?
Klagen skal sendes til:
Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss
eller post@moss.kommune.no

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

Hva skal klagen inneholde?
Dere må presisere:

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

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

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

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

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

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

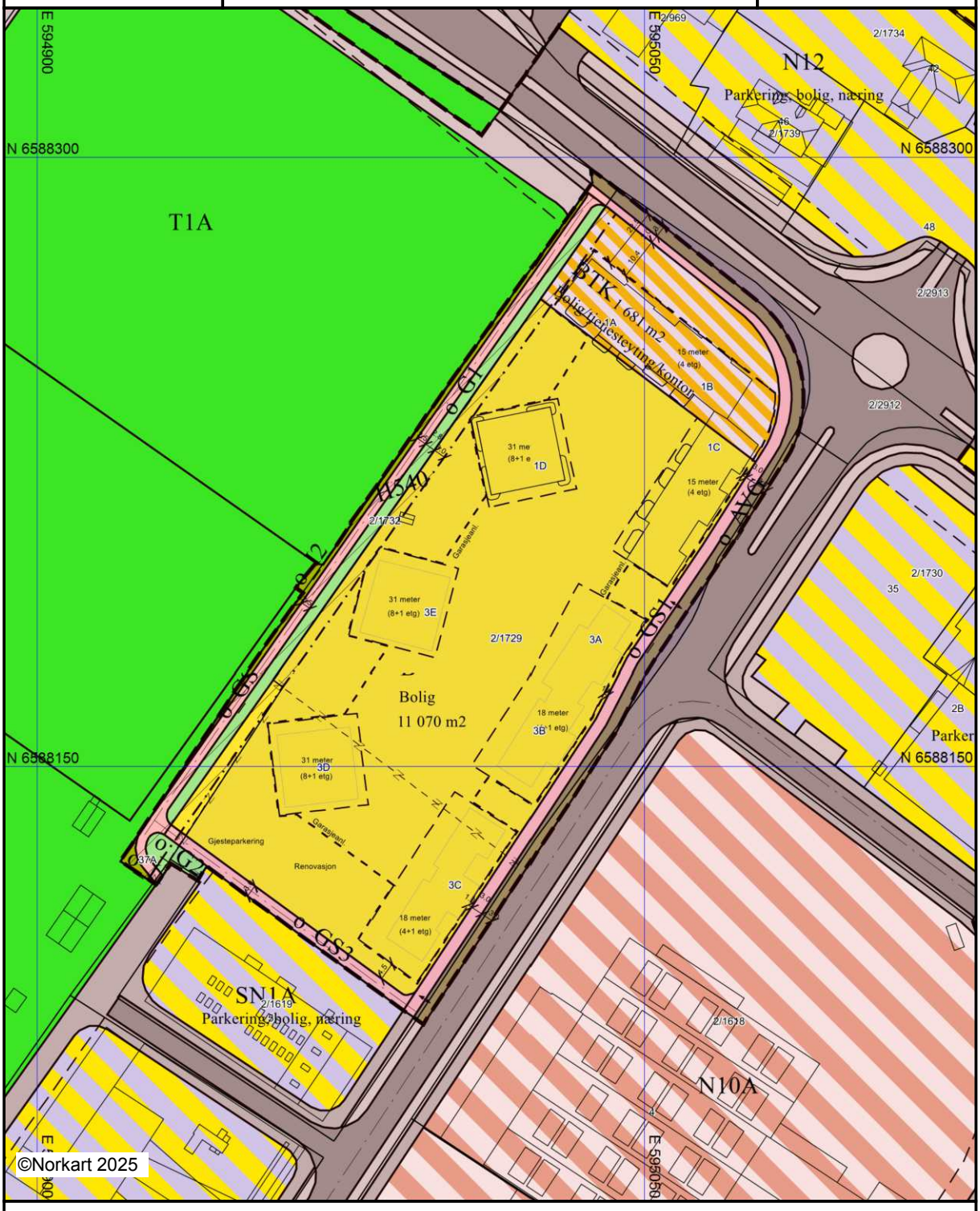
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1729/0/113
Adresse: Rabekkgata 3B
Dato: 13.10.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

RABEKK OG MELLØS

MOSS KOMMUNE

(Utgave datert 19.august 2009)

Godkjent av det faste planutvalg	dato: 02.09.2009	sak nr.: 090/09
Godkjent av Moss bystyre	dato: 28.09.2009	sak nr.: 074/09

---

§1. FELLESBESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder innenfor planområdet.

Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1), herunder formål for;

- Forretning og kontor
- Blandet formål: allmennyttig formål: skole/forretning/kontor
- Blandet formål; Parkering/ bolig/ forretning/kontor
- Blandet formål: Industri/ erverv/ bolig

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3), herunder formål for;

- Fortau, gang- og sykkelveg
- Kjøreveg, busslomme
- Allé, sidefelt

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.4), herunder formål for: Idrettsanlegg (eksist./ planlagt)

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.5), herunder formål for: Trafo (høyspenningsanlegg)

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1 ledd nr. 6), herunder formål for: Fjernvarmeanlegg

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7) herunder formål for : Felles parkering

1.2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1.2.1 Plankrav: For områdene SN1A-D, N10A, N10B og N12 er det krav om detaljreguleringsplan. Planene skal bl.a. vise hensiktsmessige adkomstveier fra Rabekkgata som skal betjene sidearealene, samt kvartalslekeplasser og nærlekeplasser. I forbindelse med detaljregulering skal det legges fram beregninger

som viser hvor mye trafikk utbyggingen vil medføre, og forventede trafikale konsekvenser. I forbindelse med områder hvor det ikke er krav om detaljregulering, skal slike beregninger legges fram i forbindelse med byggesak.

1.2.2 Det gis ikke brukstillatelser innenfor områdene T1A, L1, L2, P1, N11 og N12 før det er anlagt rundkjøring i Ryggeveien og ny veiparsell fra Ryggeveien til Rabekkgata, jfr. reguleringskartet.

1.2.3 Det gis ikke brukstillatelser innenfor områdene N8 og N9 før det er anlagt nytt kryss med Varnaveien, og Rabekkgata er rustet opp med fortau, grøntrabatt, osv. langs respektive side, jfr. reguleringskartet.

1.2.4 Det gis ikke brukstillatelser innenfor områdene SN1A-D før den parsell av Rabekkgata som grenser til det aktuelle området er rustet opp langs respektive side, og rundkjøring i Ryggeveien og ny veiparsell fra Ryggeveien til Rabekkgata er anlagt, jfr. reguleringskartet.

1.2.5 Det gis ikke brukstillatelse innenfor noe område før tilliggende stikkvei er anlagt, som vist på reguleringskartet. Unntatt fra dette er offentlig veiøst og nord for N8, dersom veiene ikke har noen funksjon for feltet.

1.2.6 Offentlig gangvei langs stadions østside opparbeides samtidig med opparbeiding av tilliggende utbyggingsområder, SN1A-C, som vist i planen.

1.2.7 Det gis ikke brukstillatelser for boliger før nærlekeplass/sandlekeplass, jfr. vedtekt til Pbl. § 69, er anlagt innen det enkelte område, og øvrige uteoppholdsarealer og fellesarealer er ferdigstilt.

1.2.8 Kvartalslekeplass skal være ferdigstilt samtidig med at det er gis brukstillatelse til boenhet/leilighet nr. 50.

1.2.9 Før det gis tillatelse/igangsetting til bygging av rundkjøring i Ryggeveien, skal detaljerte tegninger være godkjent av Statens Vegvesen. I den forbindelse skal det foreligge beregning av forventede trafikktall og trafikkstrømmer.

FELLESBESTEMMELSER

1.3 Parkeringsetasje under terreng regnes ikke med i %BYA.

1.4 Dersom det under arbeid med tilrettelegging og utbygging av området påtreffes automatisk fredede kulturminner (eksempelvis helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein etc.), skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles (jfr Lov av 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8, annet ledd).

1.5 Universell utforming skal legges til grunn ved nye byggetiltak i området, og gjelder også for uteområdene.

1.6 KRAV TIL LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREAL FOR BOLIGER: Det vises til kommunens vedtekt for krav til lek/uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal ha solrik beliggenhet, være egnet både sommer og vinter, være skjermet for støy, høyspentanlegg og annen forurensing. Arealer smalere enn 5 meter bør ikke regnes som en del av leke- og

uteoppholdsareal. 5 kvm av uteoppholdsareal skal være som balkong, veranda, el.l., direkte tilknytta leiligheten.

1.7 Grenseverdier for støy gitt i retningslinje T-1442 skal ikke overskrides. Dette skal dokumenteres i forbindelse med detaljregulering der hvor det er plankrav, og for øvrig i forbindelse med byggesak. Støy fra virksomhetene skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442, pkt. 3.1, "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging". Gjennom skjerming og bygningers plassering og utforming skal det søkes å oppnå mest mulig støyskjerming i forhold til boliger i nærmiljøet.
Støy fra bygningstekniske installasjoner skal ikke overstige kravet i NS 8175. Virksomheter som ved lukt, røyk eller støv vil virke sjenerende for omgivelsene tillates ikke.

1.8 Ved byggetiltak i området skal grunnen undersøkes for eventuell forurensning. Undersøkelsene gjennomføres i samsvar med kap. 2 i forurensningsforskriften. (Rap.95/09 SFT: Håndtering av grunnforurensingssaker).

1.9 Estetiske retningslinjer for Moss sentrum, av 27.03.2006, gjelder for planområdet. Utelagring tillates ikke. Det skal tas spesielle hensyn til bebyggelsens utforming mot offentlige møteplasser, ferdselsårer og kulturmiljøer slik at disse blir understreket og forsterket. Det bør legges særlig vekt på estetikk i bygningers form, fasade og materialvalg. I forbindelse med utarbeiding av plan eller byggesøknad ved etablering av virksomhet som krever store utearealer til parkering og trafikkmanøvrering, skal det vurderes og redegjøres for forming av arealene og bruk av vegetasjon, kantmarkering og terrengsprang egnet til å bryte opp og strukturere store flater. Det bør inngå arealer for opparbeiding av vegetasjon som kan være skjermende og romdannende. Det bør benyttes vegetasjon i tresjikt. For parkeringsarealer eller andre store flater bør arealene avgrenses med kantmarkering og vegetasjon slik at arealer med ulike funksjoner skilles og helhetsinntrykket blir ryddig og strukturert. Det er viktig å visuelt skille ulike trafikkarealer, spesielt fotgjengerarealer fra øvrige trafikkarealer. Det skal søkes å motvirke barrierer i form av lange gjerder og store trafikkarealer, og det skal legges til rette for stier og forbindelseslinjer der det er behov for gjennomgående gang- og sykkelarealer.

1.10 I plan- eller byggesaker der nabokommunen influeres av tiltaket, skal nabokommunen varsles, og gis anledning til uttalelse på vanlig måte etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette kan også gjelde i forhold til visuell konsekvens eller at fremkommelighet/ trafikk påvirkes.

1.11 Ved søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve fremlagt utomhusplan for det kvartal bygningene er en del av. Ved fellesløsninger med andre nærliggende kvartal (parkering, utomhusanlegg) kan disse også inngå i kravet om utomhusplan. Utomhusplanen skal redegjøre for bygningenes plassering på tomta, uteanleggenes utforming, parkeringsløsninger (supplerende snitt kan være nødvendig) og adkomst. Til søknad om byggetillatelse skal det også følge skriftlig oppsett som gjennomgår og dokumenterer at kravene i kommunedelplanen er oppfylt.

1.12 Til alle større byggeprosjekter, og/ eller tiltak som omfatter parker eller større plasser/ torg (herunder også større parkeringsplasser) skal det følge en belysningsplan, jfr. § 8 i estetiske retningslinjer for Moss sentrum, av 27.03.2006.

1.13 Alle uteområder skal opparbeides parkmessig.

§2 KRAV TIL PARKERING:

2.1Kommunens vedtekt til Pbl. § 69 gjelder for planområdet.

2.2 Parkering skal i det vesentligste lokaliseres i kjeller/ under marknivå eller i P-hus. Der bygning for parkeringsformål (P-hus) blandes med annet byggeformål, tillates parkering ikke etablert i 1.etg./ gatenivå. Ved rene P-husprosjekter/ parkeringsanlegg over flere plan, skal 1.etasjes fasader og arealer som vender mot gate benyttes til handels- eller næ ringsformål (bortsett fra kjøreadkomst til P-anlegget).

2.3 Det tillates ikke anlagt parkering i Rabekkgata. Det kan tillates direkte avkjøringer fra Rabekkgata til eiendommene dersom avkjøringene struktureres og ikke blir liggende for tett.

§3 BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNING OG KONTOR

3.1 Områdene N8 o N9 kan benyttes til forretning- og kontorformål. For område N8 og N9 er %-BYA= 70%. Maksimal gesimshøyde er 13 m. Maksimalt etasjetall er 4.

§4. ALLMENNYTTIG FORMÅL: SKOLE/ NÆRING
4.1I områdene L1 og L2 kan deler av bygget benyttes til allmennyttig formål, skole, med tilhørende hybler, idrettsformål i forbindelse med stadion og deler till forretning, kontor og bevertning. Endelig fordeling og utforming behandles i byggesøknad. Tillatt bebygd areal er %-BYA=100%. Maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng er 13 meter. Dersom mer enn 1 etasje benyttes til forretning/kontor, tillates gesimshøyden økt med 1 meter. Maksimalt etasjetall er 4.

§5 BYGGEOMRÅDER FOR BLANDET FORMÅL; PARKERING/ BOLIG/ NÆRING

5.1 Fordeling av formål (SN1A-D, N11, N12): 1.etasje skal benyttes til forretningsvirksomhet og serviceformål. Høyereliggende etasjer er tillatt for både forretning, kontor, service og bolig. For SN1A-D kan det i tillegg vurderes tillatt boliger i 1.etasje mot stadion (vest), men ikke i den delen av 1.etasje som vender mot Rabekkgata. Fordelingen fastsettes endelig gjennom detaljplan, eller ved byggemelding der det ikke er plankrav. Område N12 kan i tillegg til ovennevnte formål også benyttes til bensinstasjon.

5.2 For eiendommer hvor det i dag er etablert industrivirksomhet, kan disse videreutvikles, inntil det gjennom detaljregulering skal bebyggesi tråd med øvrige bestemmelser for feltene SN1A-D.

5.3 Grad av utnytting

N11: %-BYA= 70%. Maksimal gesimshøyde 13 meter. Maksimalt etasjetall 4.
SN1A-D: %-BYA= 65%. Maksimal gesimshøyde 13 meter. Maksimalt etasjetall 4.
N12: %-BYA= 65%. Maksimal gesimshøyde 8 meter, maksimal mønehøyde 9 meter.

Dersom mer enn 1 etasje benyttes til forretning/kontor, tillates gesimshøyden økt med 1 meter. Dette gjelder ikke for N12.

§6 KOMBINERT FORMÅL FOR INDUSTRI, VERKSTED, LAGER, ENGROSS, KONTOR, FORRETNING, BEVERTNING, BOLIG
6.1 I områdene N10A og B tillates industri, verksted, lager og engrossvirksomhet, kontor, forretning, bevertning og bolig. Boliger tillates ikke etablert i 1. etasje mot Rabekkgata.
N10A og B: %-BYA= 65%. Maksimal gesimshøyde 13 meter. Makismalt etasjetall 4.
Ved kontor/forretning i mer enn 1 etasje, kan byggehøyden økes med 1 meter.

6.2 Boligformål kan ikke kombineres med industrivirksomhet eller større engross, -verksted- eller lagervirksomhet. Mellom boligområder og slike formål skal det etableres hensiktsmessige og store nok vegetasjonsbelter som skal skjerme boligene og deres uteområder.

§ 7 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

7.1 Rabekkgata skal opparbeides med høyverdig standard, med inndeling i kjørevei, tosidig allé og tosidig fortau som vist på plankartet.

7.2 Bussholdeplasser kan anlegges i sidefelt/allefelt.

§ 8 FRIOMRÅDER

8.1 EKSISTERENDE IDRETTSANLEGG: S1B er eksisterende stadionanlegg med løpebaner, gressmatte og tribuner. S1A er treningsbane for fotball. Øvrige bygg, anlegg og innretninger/ konstruksjoner som naturlig hører til et stadionanlegg tillates oppført. Nye innretninger eller tribuner skal ikke ha høyde som overstiger eksisterende sittetribune, gesimshøyde maksimalt 19 meter.

8.2 PLANLAGT IDRETTSANLEGG: På område T1A tillates oppført stadion/ fotballarena. Anlegget kan integreres og tilpasses til L1, og benytter P1 som biladkomst/ parkering. Integrert i tribuneanlegget kan det drives idretts- og helserelaterte aktiviteter som treningssenter, undervisning for idrettslinje, og lignende. %-BYA= 100%. Maksimal gesims/mønehøyde er 15 meter. På område T1B tillates oppført idrettshall/ treningshall. %-BYA =70%. Maksimal gesimshøyde er 9 m, og maksimal mønehøyde 12 m.

§9 FAREOMRÅDE
Området benyttes til transformatorstasjon for elektrisk strømforsyning. Bygningen skal gis en tiltalende utforming, og uteområdene skal holdes ryddige. Skjermende beplantning tillates etablert etter behov.

§ 10 FJERNVARMEANLEGG
Innenfor området er det tillatt oppført bygninger og anlegg for drift av fjernavarmeanlegg. %-BYA= 40%. Maksimal gesims/mønehøyde er 9 meter. Evt. pipe

omfattes ikke av høydebestemmelsen. Anlegget skal i størst mulig grad tilpasses øvrig bebyggelse med hensyn til utforming og estetikk. Området skal bebygges slik at det hensyntar idrettsanlegget som nabo, og skjermer mot innsyn fra stadion. Bebyggelsen kan plasseres i eiendomsgrense mot stadion, eller det kan bygges skjermvegg mot stadion.

§11 FELLESOMRÅDER

Felles parkering, P1, er felles for områdene T1A, S1A og S1B, L1 og L2.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613323410
Vedlegg: Ja

Rett kopi bekreftes
Bente Gundhus

Utdrag fra seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920817521	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
977048958	YTTERBØL & CO ADVOKATFIRMAET AS		Postboks 404, 1703 SARPSBORG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3002	2	1729

Nye seksjoner

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

Doknr: 1412939 Tinglyst: 09.11.2021
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

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

V1

Søknad om seksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Ytterbøl % Co AS v/adv Petter Koren	977048958	petter@ytterbol.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PB 373	1502	Moss	45001919

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	Moss	2	1729	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
988660078	Ryggeveien 33 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	53	B	13	B	76	B	25	N	1		37	B	56	B	49	B	76	B				
2	B	86	B	14	B	65	B	26	N	1		38	B	76	B	50	B	75	B				
3	B	86	B	15	N	1		27	N	1		39	B	75	B	51	B	56	B				
4	B	53	B	16	N	1		28	N	1		40	B	56	B	52	B	62	B				
5	B	65	B	17	N	1		29	B	45	B	41	N	1		53	N	1					
6	N	1		18	N	1		30	B	76	B	42	B	56	B	54	N	1					
7	N	1		19	B	45	B	31	B	86	B	43	B	76	B	55	N	1					
8	N	1		20	B	76	B	32	B	86	B	44	B	75	B	56	B	82	B				
9	B	45	B	21	B	86	B	33	B	76	B	45	B	56	B	57	B	76	B				
10	B	76	B	22	B	86	B	34	B	110	B	46	B	39	B	58	B	75	B				
11	B	86	B	23	B	76	B	35	N	1		47	N	1		59	B	56	B				
12	B	86	B	24	B	65	B	36	N	1		48	B	56	B	60	B	61	B				
Sum tellere:		12968				Nevner:		12968															

Dato	Innsenderens underskrift
06.09.21	Petter Koren, Advokat

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	N	1		85	B	92	B	109	B	96	B	133	B	54	B	157	B	63	B				
62	N	1		86	B	95	B	110	B	76	B	134	B	93	B	158	B	87	B				
63	N	1		87	B	53	B	111	B	88	B	135	B	87	B	159	B	93	B				
64	B	64	B	88	B	51	B	112	B	51	B	136	B	63	B	160	B	63	B				
65	B	71	B	89	B	137	B	113	B	64	B	137	B	93	B	161	B	87	B				
66	B	53	B	90	B	53	B	114	B	69	B	138	B	87	B	162	B	93	B				
67	B	51	B	91	B	54	B	115	B	96	B	139	B	63	B	163	B	128	B				
68	B	64	B	92	B	55	B	116	B	96	B	140	B	117	B	164	B	117	B				
69	B	71	B	93	B	57	B	117	B	76	B	141	B	128	B	165	B	128	B				
70	B	53	B	94	B	96	B	118	B	88	B	142	B	117	B	166	B	113	B				
71	B	52	B	95	B	96	B	119	B	139	B	143	B	128	B	167	B	128	B				
72	B	64	B	96	B	57	B	120	B	69	B	144	B	117	B	168	B	117	B				
73	B	71	B	97	B	88	B	121	B	111	B	145	B	128	B	169	B	47	B				
74	B	53	B	98	B	51	B	122	B	88	B	146	B	54	B	170	B	59	B				
75	B	51	B	99	B	64	B	123	B	70	B	147	B	73	B	171	B	54	B				
76	B	64	B	100	B	69	B	124	B	73	B	148	B	70	B	172	B	61	B				
77	B	71	B	101	B	96	B	125	B	54	B	149	B	54	B	173	B	53	B				
78	B	53	B	102	B	96	B	126	B	51	B	150	B	73	B	174	B	82	B				
79	B	92	B	103	B	76	B	127	B	65	B	151	B	64	B	175	B	47	B				
80	B	96	B	104	B	88	B	128	B	73	B	152	B	52	B	176	B	59	B				
81	B	53	B	105	B	51	B	129	B	54	B	153	B	54	B	177	B	54	B				
82	B	92	B	106	B	64	B	130	B	52	B	154	B	73	B	178	B	61	B				
83	B	96	B	107	B	69	B	131	B	64	B	155	B	64	B	179	B	81	B				
84	B	53	B	108	B	96	B	132	B	73	B	156	B	52	B	180	B	82	B				
Sum tellere:		12968				Nevner =		12968															

Dato	Innsenderens underskrift
06.09.21	Petter Koren

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
06.09.21	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

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

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	Moss	2	1729	

Dato	Underskrift	Stempel
2/11-21		MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk

Dato	Innsenderens underskrift
06.09.21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

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

Eiendommen søkes oppdelt slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål	Bruksareal (kvm)	Tilleggsareal
	B = Bolig/fritidsbolig (primærbolig, sekundærbolig, fritidsbolig) F = Fritidsgarasje G = Annet garasjeanlegg SB = Samlet bolig- og næringsseksjon SN = Samlet næringsseksjon	Bruksareal (BRA) for seksjonen. Vedlegg med beregning av bruksareal kan kreves. Se veiledningen til hvilke seksjoner som skal måles.	T = Tilleggsareal (balkong, terrasse, uteoppholdsareal o.l.) B = Tilleggsareal (bygning) G = Tilleggsareal (grunn) (annet uteoppholdsareal o.l.) BG = Tilleggsareal (bygning og grunn) (annet uteareal, f.eks. parkeringsplass)

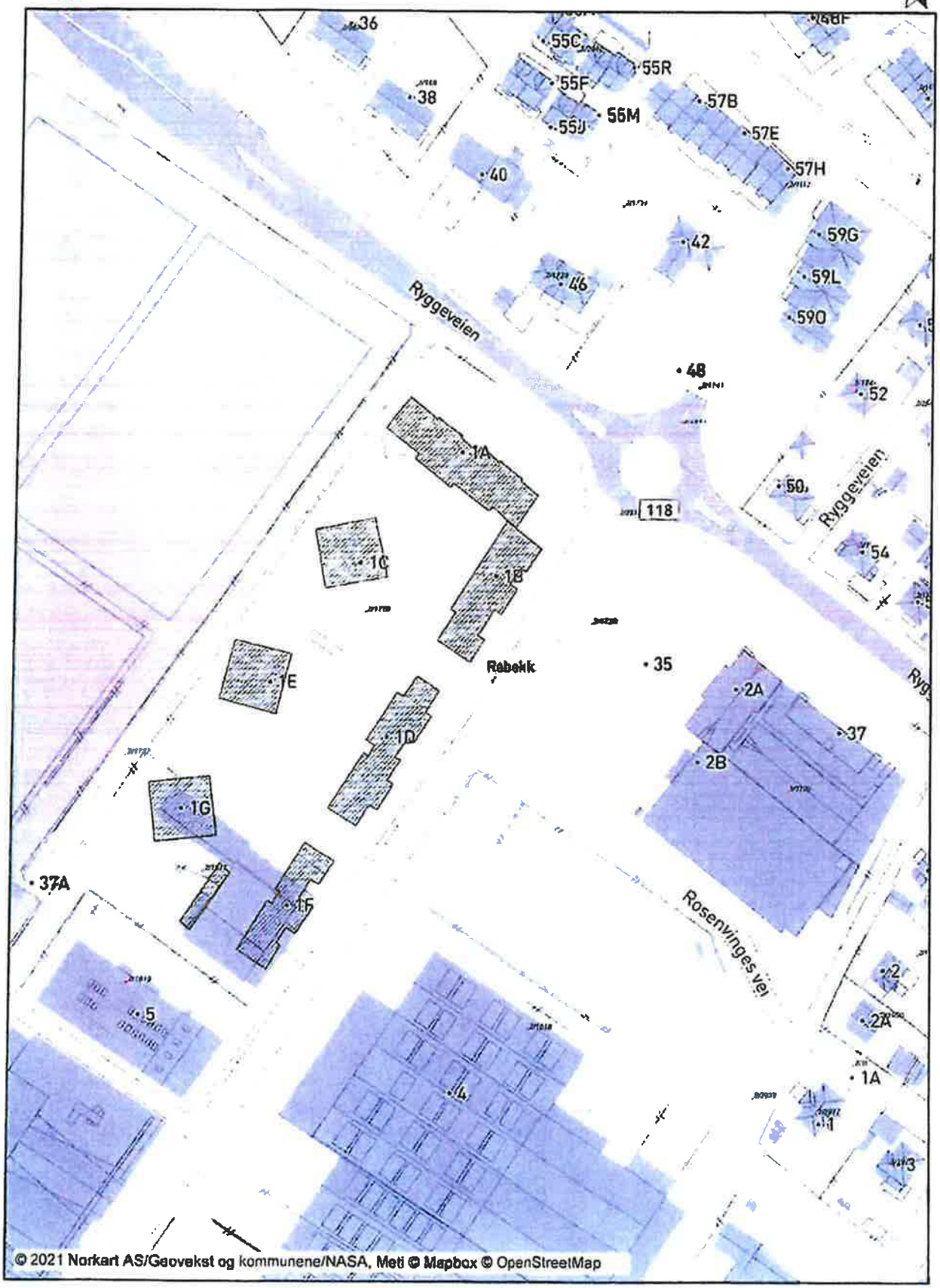
Snr	Formål	Brøk	Tilleggsdel
181	B	47	B
182	B	59	B
183	B	54	B
184	B	61	B
185	B	81	B
186	B	82	B
187	B	47	B
188	B	59	B
189	B	54	B
190	B	61	B
191	B	81	B
192	B	82	B
193	B	129	B
194	B	64	B
195	B	113	B

Dato: 06.09.21 ~~10.05.2021~~ | Innsenderens underskrift:

V9a

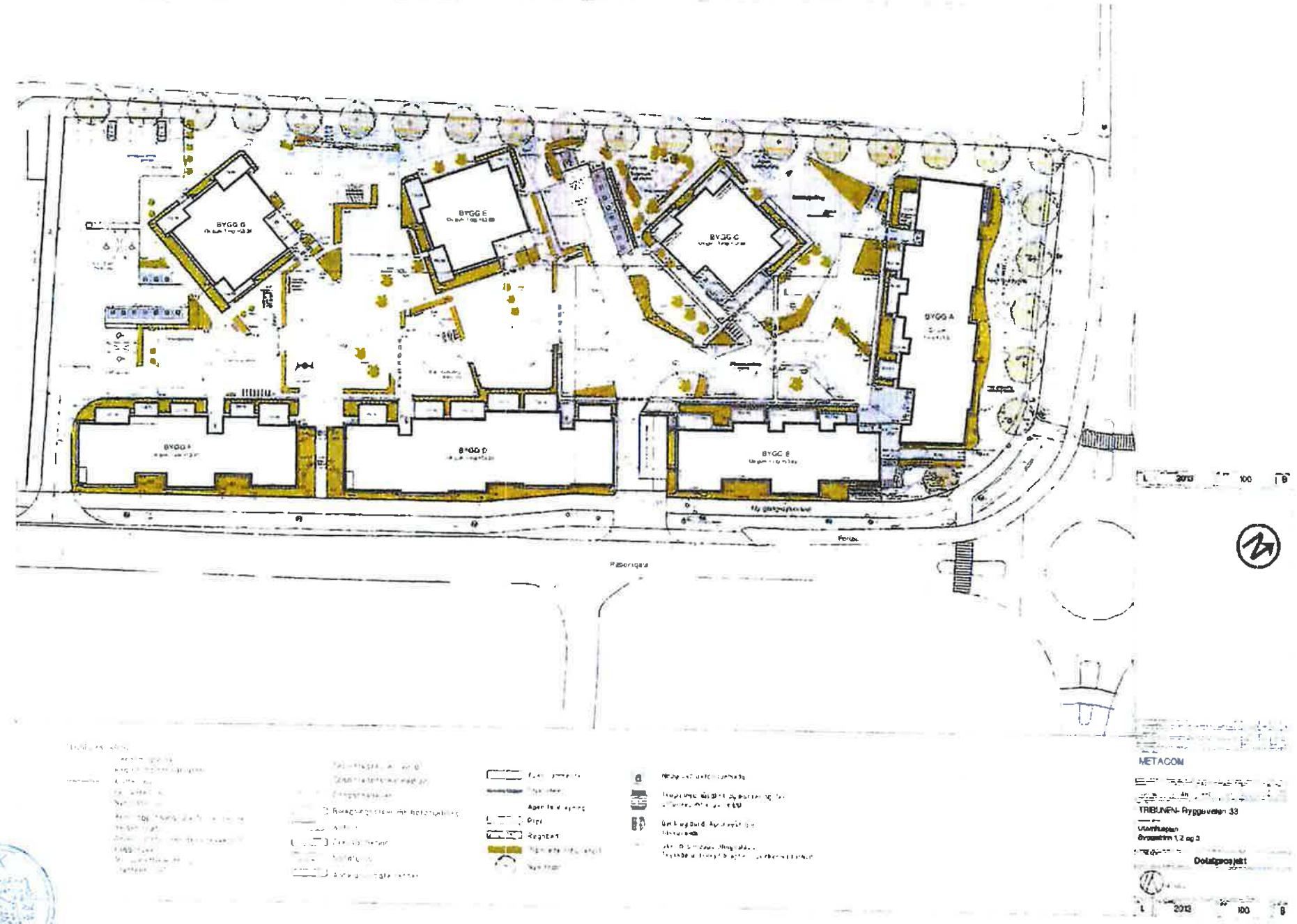
2/1729

Dato: 03.06.2021 Målestokk: 1:1500 Koordinatsystem: UTM 32N



STATENS KARTVERK

V2b


BYGG G
BYGG E
BYGG C
BYGG A
BYGG F
BYGG D
BYGG B
Rabenlgata
Fortun
METACOM
TRIBUNEN- Rygge veien 33
Utomhusplan
Dettaljprosjekt



63441 - 1 Ryggeveien 33

Ryggeveien 33 AS

Sandesundveien 2 Sarpsborg 1724

Seksjoneringstegning - Bygg D

4 etasje

63441 - 1

05.10.2021

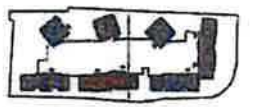
2/729 og 2/617

-B

1:200 A4

Felles Parkering





LINK Arkitektur AS
Team Fredrikstad
Stengata 22
1607 Fredrikstad

Org nr 975999726

63441 - 1 Ryggeveien 33

Ryggeveien 33 AS
Sandesundveien 2 Sarpsborg 1724

Seksjonerings tegning - Kjeller

Bygg D

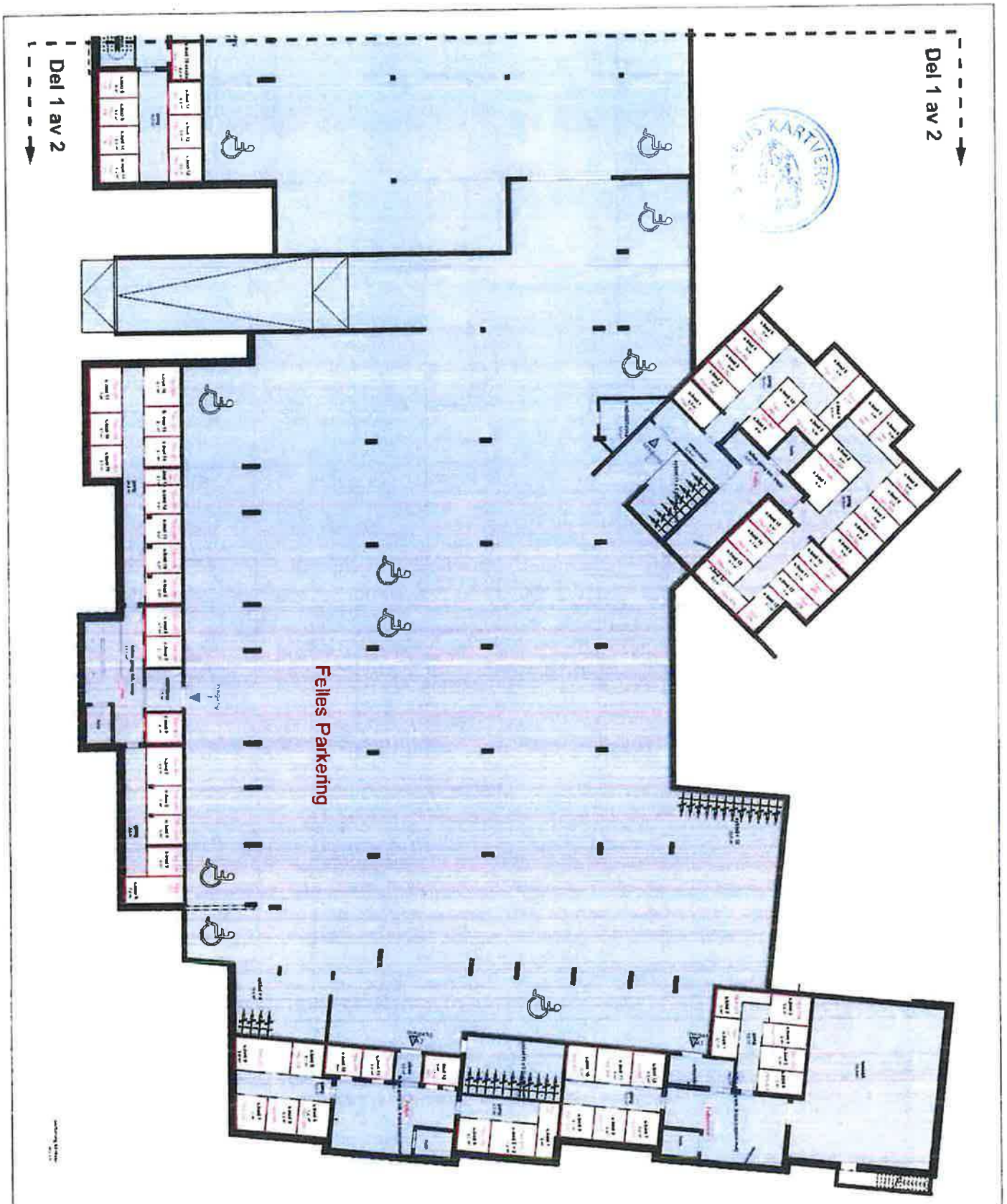
63441 - 1

23.04.2021

2/729 og 2/517

1:200 A4

LE AR BB



LINK Arkitektur AS
Team Fredrikstad
Skvegata 22
1607 Fredrikstad

Org nr: 975999126

63441 - 1 Ryggeveien 33

Ryggeveien 33 AS
Sandesundveien 2, Sarpsborg 1724

Seksjonerings tegning - Kjeller

Parkering Oversikt BT 1

63441 - 1

2/729 og 2/617

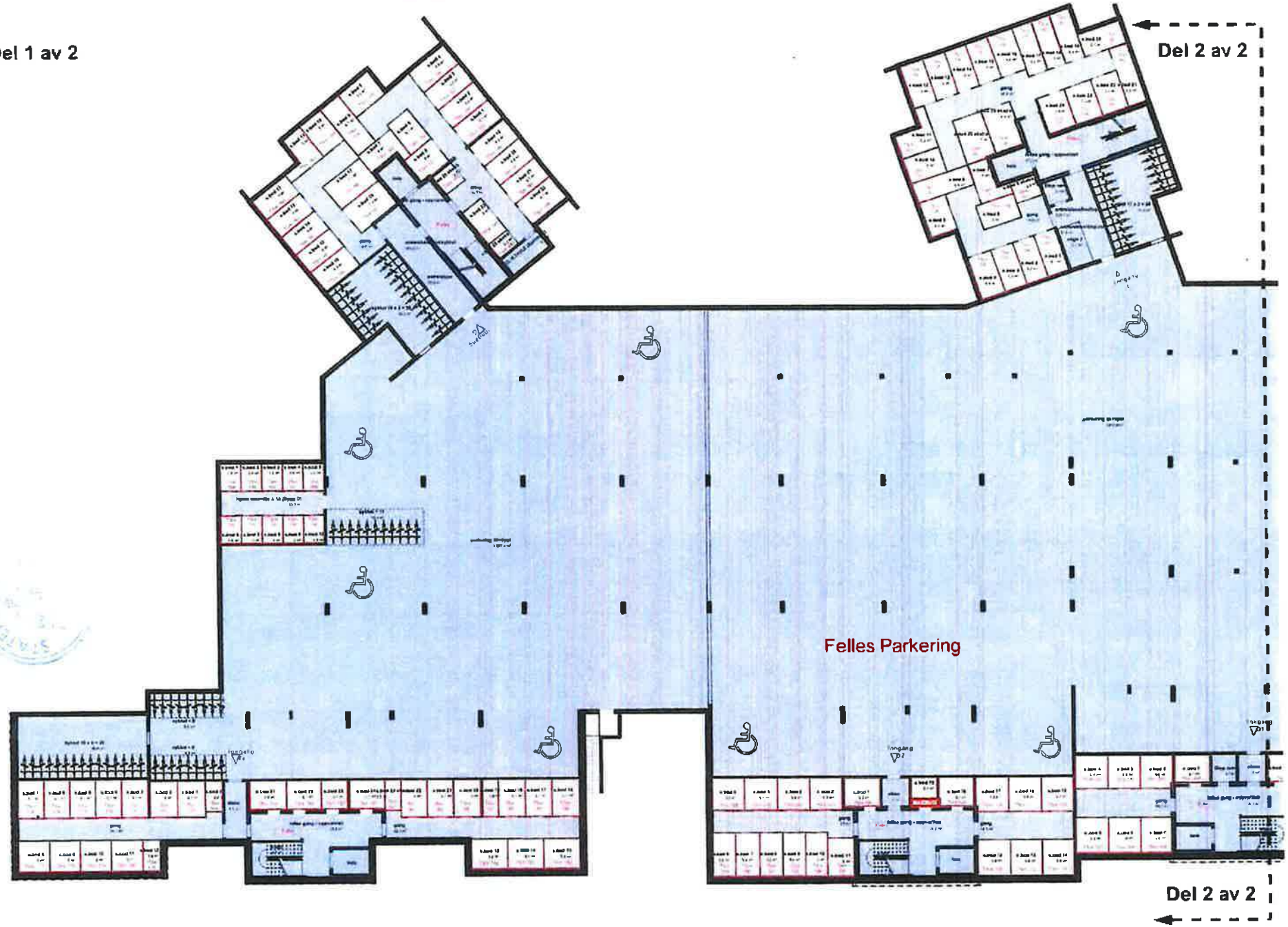
23.04.2021

1:350 A4

26.03.2021

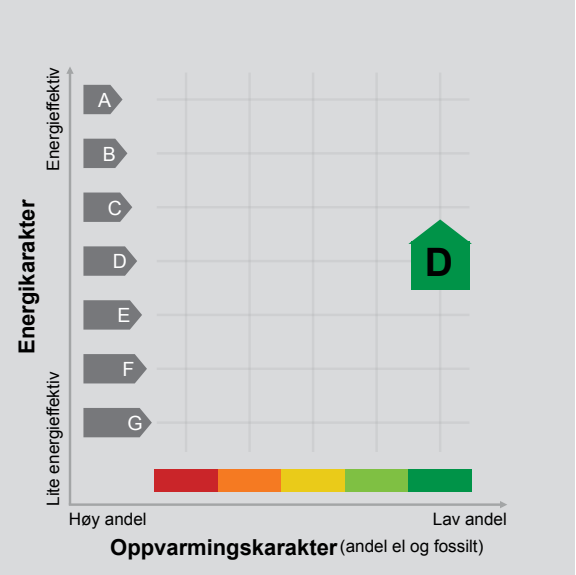
LE AR BB

Del 1 av 2



ENERGIATTEST

Adresse	Rabekkgata 3B
Postnummer	1523
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1729
Seksjonsnummer	113
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300803867
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-180259
Dato	15.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rabekkgata 3B, 1523 Moss
Gnr. 2, Bnr. 1729, Snr. 113, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250253

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 957 09 421

E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Vedlegg