

PROAKTIV

Arealeffektiv

1-roms
selveier

En av byens mest
attraktive områder

REBÆKKAS GATE 33





MOSS/VERKET

Moderne og effektiv 1-roms på Verket ? lav felleskostnad med vannbåren gulvvarme inkludert!

Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassegakkjen 4,
7009 Trondheim
Tlf.: 73 95 22 55
trondheimsentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Sølestadvæien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Bresaveien 168,
7009 Trondheim
Tlf.: 73 20 20 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Alesund**
Løvensvågata 7, 6002 Alesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**
Chr. Michelsengt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 90 50 50
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Lakkaveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solbrøssen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 98 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgveien 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 68 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Levenskollsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmanns alleens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albous gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 67 77 77 77
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
berg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
P. Skienveien 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rebækkas gate 33, 1534 Moss

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 3, bnr. 3141, snr. 83 i
STØPERIET MOSS

Prisantydning: 2.590.000,-

Omkostninger: 66.100,-

Totalpris: 2.656.100,-

Kommunale avgifter: 2.847,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2019

Rom/soverom: 1/1

BRA: 44 m²

BRA-i: 29 m²

BRA-e: 3 m²

BRA-b: 12 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Garasjeplass inngår
ikke, dog mulig å leie plass like i nærheten.

Tomt: 6939 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.601,-

Felleskostnader inkl.: Vannbåren
gulvarme, Kommunale avgifter, TV,
vedlikehold, forsikring, vedlikehold,
renhold, strøm felles, forretningsfører,
revisjon.

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

INNHOOLD

2	Nøkkelinformasjon	5	Leder/megler	7	Kontorets side	8	Nærområdet
12	Informasjon om boligen	14	Boligen i bilder	24	Plantegninger	26	Kjerneinformasjon
33	Vedlegg	130	Budskjema				

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consecitem. Bipsis volore pro mos evero est."

"As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consecitem. Iliqui nobilitundae suntis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptataque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et misque pla lur allitatas rerrunqui."

Navn Navnesen

"Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consecitem. Bipsis volore pro mos evero est."

"As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consecitem. Iliqui nobilitundae suntis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptataque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et misque pla lur allitatas rerrunqui."

Navn Navnesen

"Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consecitem. Bipsis volore pro mos evero est."

"As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consecitem. Iliqui nobilitundae suntis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptataque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et misque pla lur allitatas rerrunqui."

Navn Navnesen

"Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consecitem. Bipsis volore pro mos evero est."

"As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consecitem. Iliqui nobilitundae suntis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptataque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et misque pla lur allitatas rerrunqui."

Navn Navnesen

"Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consecitem. Bipsis volore pro mos evero est."

"As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consecitem. Iliqui nobilitundae suntis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptataque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et misque pla lur allitatas rerrunqui."

Navn Navnesen

"Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consecitem. Bipsis volore pro mos evero est."

"As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consecitem. Iliqui nobilitundae suntis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptataque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et misque pla lur allitatas rerrunqui."

Navn Navnesen

”

”For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”



Eiendomsmeidlerfullmektig MNEF:
Erik Andre Engebretsen

Erik Andre Engebretsen
Eiendomsmeidlerfullmektig MNEF
Mobil: 452 68 570
E-post:
erik.andre.engebretsen@proaktiv.no
AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset, Borg, AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Eiendomsmeidlerfullmektig i Proaktiv Eiendomsmeiging. Dekker hovedsaklig: Moss, Råde, Son og Vestby

Som eiendomsmeidlerfullmektig med fem års erfaring i bransjen, har jeg opparbeidet meg god løkalkunnskap og trygghet i formidlingen av bruktboliger. Jeg er opptatt av å gjøre hele salgsprosessen oversikkelig og trygg – med tett og ærlig dialog fra første møte til nøkkelen er levert.

Kundene mine beskriver meg som tilgjengelig, strukturert og imøtekommende.

Jeg legger stor vekt på å skape en god opplevelse for både selger og kjøper, og mener at et hyggelig samarbeid gir det beste resultatet.

Når jeg ikke er ute på visning eller i

møte, trives jeg med padel og annen idrett – noe som gir meg energi og fokus i en hektisk meglerhverdag.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende prat – jeg står klar for å hjelpe deg med neste steg i boligreisen!

PROAKTIV
Eiendomsmeiging
Meglerhuset AS, Nr. 173, 1703 Sarpsborg

Eiendomsmeidlerfullmektig MNEF
Erik Andre Engebretsen

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Phillip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.



Proaktiv Sarpborg & Moss

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Beliggenhet
Velkommen til oss i kjernen av Sarpborg og i Moss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat

Proaktiv Sarpborg og Moss har lang erfaring med salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunden skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Meglerhuset Borg AS
Torggata 8, 1707 Sarpborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Proaktiv Sarpborg og Moss vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat, og de gleder seg til å ta deg imot.



MOSS/VERKET

Kommune: Moss / Område: Moss Mosseskogen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sløperiet - et moderne boligprosjekt midt i hjertet av Verket, hvor tidligere industriområder er forvandlet til en levende og fremtidsrettet bydel i sentrum av Moss.

Området har allerede fått et pulserende tilbud av restauranter, kontorfellesskap, skoler og kulturenæraen Verket Scene. Den videre utviklingen vil bringe med seg enda flere tjenester og kulturelle tilbud - til glede for både beboere og besøkende.

På Rabben, kun to minutter unna, finner du ny badestrand, parkanlegg, brygger og en flyvende vedfyrte badstue for helårsbadning. Det kan også være mulig å leie båt plass i småcåthavnen like ved.

Blant mange kvaliteter ved området Verket, er Elveplassen og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚌 Moss bussterminal
Totalt 17 ulike linjer

5 min ⚡
0,4 km

🚉 Moss stasjon
Linje RE20, RX20, R21, R23x

13 min ⚡
1,1 km

🚗 Oslo Gardermoen

11:13 min ⚡

DAGLIGVARE

Meny Amfi Moss

6 min ⚡

Rema 1000 Amfiseretret

7 min ⚡

VARER/TJENESTER

📺 AMFI Moss

6 min ⚡

📺 Boots apotek Svanen Moss

4 min ⚡

SPORT

🏟 Kirkeparken videregående
Aktivitetshall

8 min ⚡
0,6 km

🏟 Mossehallen idrettshall
Aktivitetshall

12 min ⚡
1 km

🥋 JUDO Moss

5 min ⚡

🥋 Ditt Treningssenter

5 min ⚡

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 AMFI Moss P5

4 min ⚡

🚗 AMFI Moss P1

4 min ⚡



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



byens første elvepromenade vert å trekke frem - sammen med den nye gangbroen som elegant forbinder Verket med den historiske Møllebyen. Her finner du kino, bibliotek og flere veletablerte serveringssteder. Bare noen hundre meter videre starter gølgaten med butikker, spisesteder og kjøpesenter - samt byens bussterminal.

Fra Verket har du alt byen har å by på innen kort gangavstand. På få minutter når du livlige Kanalen med bryggepromenade,

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Kanalparken og den populære bystranden Sjøbadet.

For rekreasjon frister Jøløy med vakre friområder, stier og gallerier som F15 og Røed Gård. Ønsker du mer friluftsliv, byr Yossemarka på turløyper, lysløyper og skispor vinterstid.

Verket har byens tilbud innen rekkevidde. Togstasjonen nås på ca. 15 minutter til fots eller 5 minutter med sykkel, og herfra tar toget deg til Oslo S på bare 30 minutter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

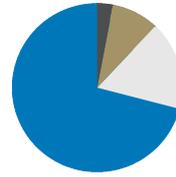
Bebyggelse

Bløkkbebyggelse

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

BOLIGMASSE



SKOLER

Children's International School Moss (1-12)	4 min	0,3 km
Byfårnet skole (1-10 kl.)	14 min	1 km
Verket skole (1-10 kl.)	15 min	12 km
Krapfoss skole (1-7 kl.)	22 min	1,8 km
Kirkeparken videregående skole	8 min	0,6 km
Malakoff videregående skole	21 min	1,7 km

BARNEHAGER

Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år)	9 min	0,7 km
Sandbukta barnehage (0-5 år)	12 min	1 km
Røysåsen barnehage (1-5 år)	13 min	1 km



VELKOMMEN TIL REBÆKKAS GATE 33

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer

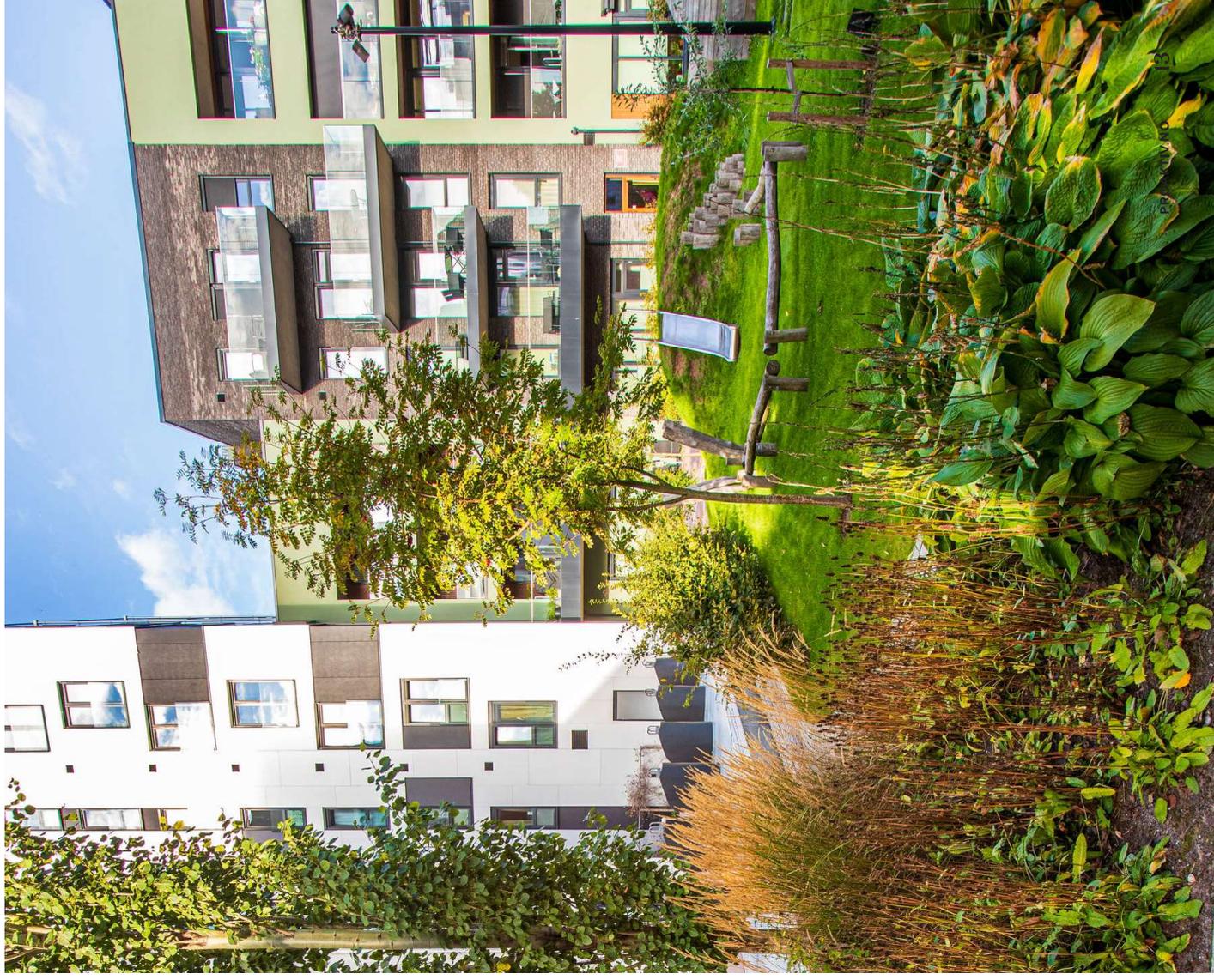
BYGGEMÅTE

Lavlokkbebyggelse oppført i bærende stål- og betongkonstruksjoner. Boligen er fundamentert på antatt faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Armert og isolert søle. Armert radonspærre. Bygget har yttervegger av betong. Forblendet med tegl, plater og spiler på fasade. Flåt takkonstruksjon. Vinduer og terrassedører i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 24.09.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Carasjelplass inngår ikke, dog mulig å leie plass like i nærheten.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



Innhold

Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken og stue/soverom

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 29 kvm
- BRA-b (innslått balkong): 12 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm
- Totalt BRA: 44 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal):

Aralet fordeler seg som følger pr. etasje.

- Første etasje:
- Totalt BRA: 44 m²
- BRA-i: 29 m²
- BRA-b: 12 m²
- BRA-e: 3 m²

[Tekst om eventuelle gulvareal (GUA) og areal med lav

takhøyde (ALH)]

[Tekst om eventuelle spesielle rettigheter til fellesareal som ikke inngår i boligens BRA, eks. takterrasse, bod, treningsrom mm.]

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmål og beregnet, med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir

eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG 3: ingen

TG 2:

Overflater/gulv,

Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik

utover normal slitasjegrad. Gjelder hovedsakelig parkett

enkelte steder.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom, dette inngår i felleskostnadene.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energitattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energitattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket

eiendommen vil komplett energitattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energitattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energitattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få lagret en energitattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Strømstøtteordning

GANG MED Plass TIL GARDEROBESKAP

DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng
og oppbevaring

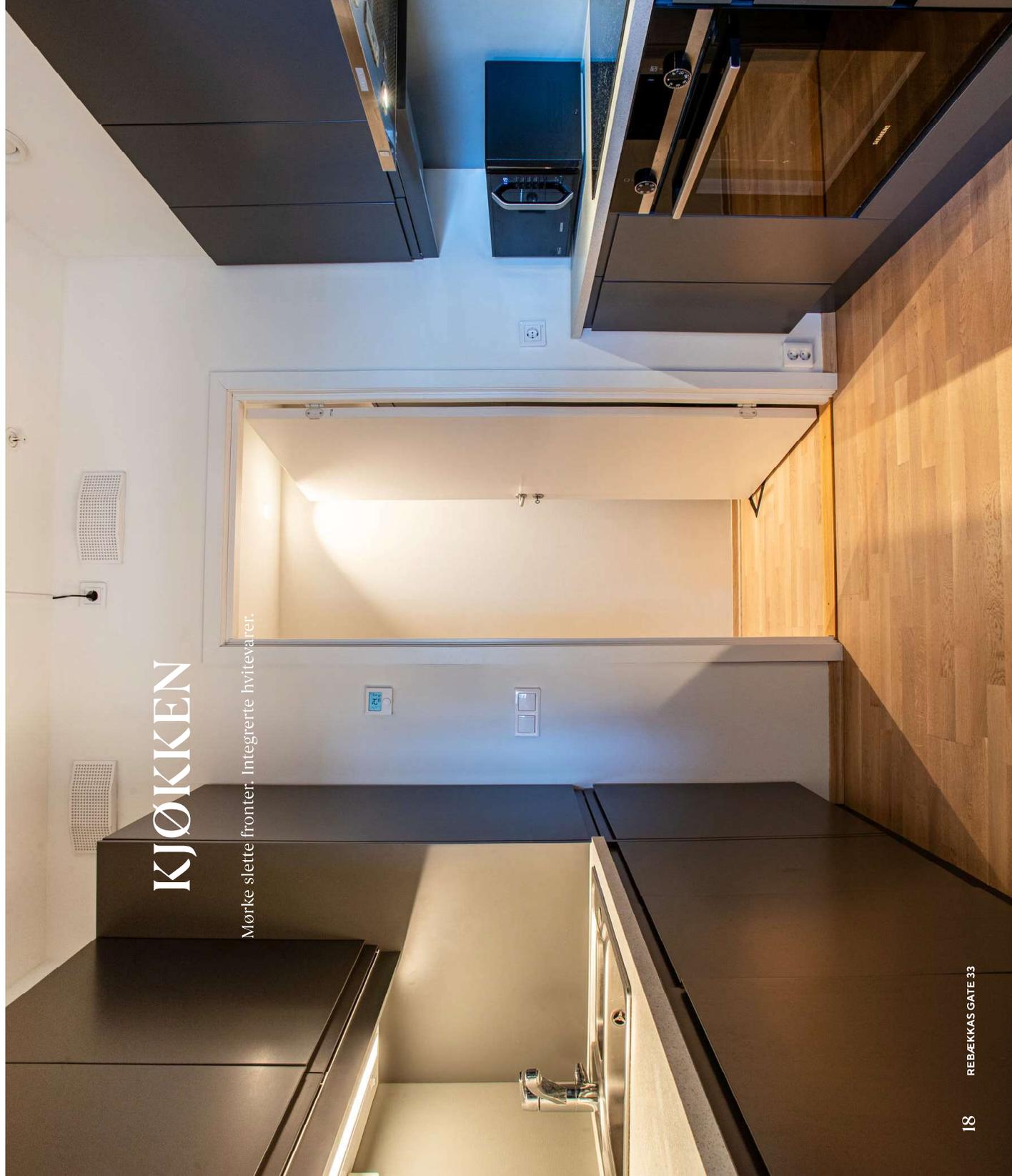


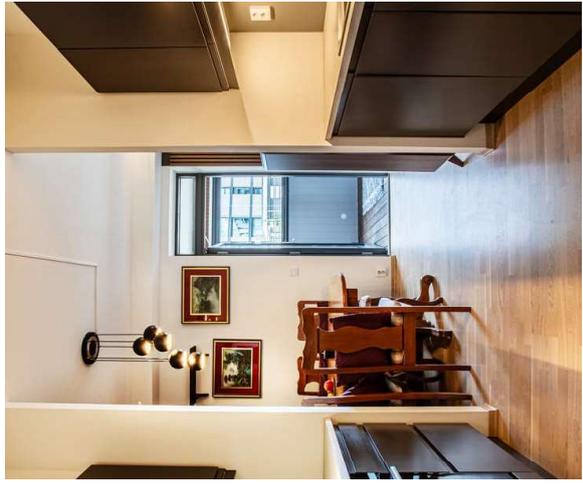
NYERE BADEROM MED
GRÅ TIDSRIKTIGE FLISER

KJØKKEN

Mørke slette fronter. Integreerte hvitevarer.

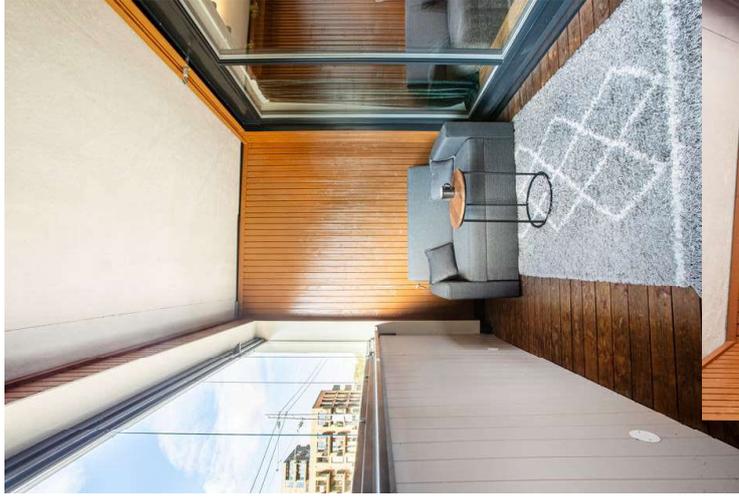
Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.





STUE/SOVEROM MED UTGANG
TIL INGLESSET BALKONG





INNGLASSET BALKONG

Balkongen er på 12 kvm, og fungerer som en forlengelse av stuen. Her kan du sitte å nyte late dager.



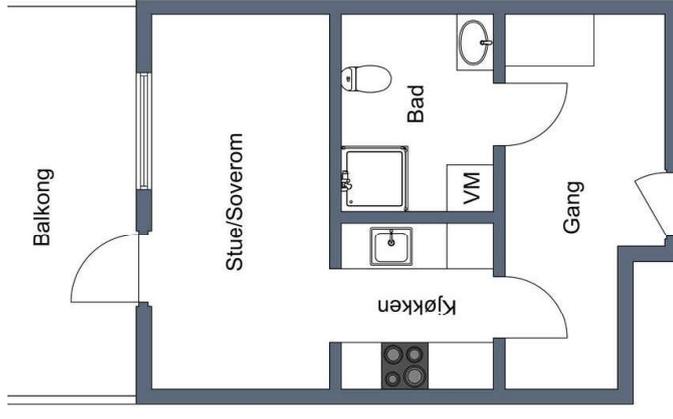
PLANTEGNINGER

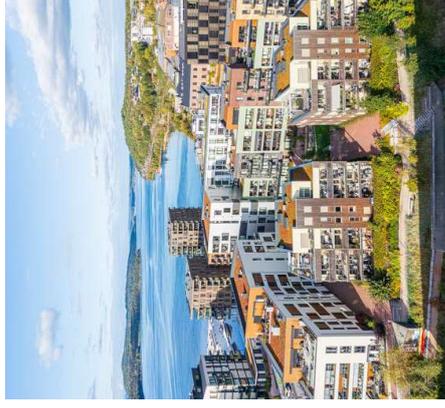
PLANTEGNINGER

Plantegning



-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme. Tegning og modellering er utført av en medlemsarkitekt og harvår viktigheten.





Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feilervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 3 Bnr. 3141 Snr. 83 i Moss kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

260,- (Pantattest, kjøper- Faktura fra Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

64 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 590 000,-))

66 100,- (Omkostninger totalt)

2 656 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkluderer omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetstilsele

Din bolig, et annet menneskes fremtid

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr. kr. -,-

Andel fellesformue kr. -,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser etter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 2 847 pr. år

Eiendomsskatt

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert:

06.05.2020.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggenmeldt eller godkjent.

Utleie

Det er krav til forsvarlige radomnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radomnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to

boligseksjoner i et boligsameie II, eierseksjonsloven §23.

Der som et erverv har funnet sted i strid med

eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Der som overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å

gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil

finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Styregodkjenning

Det er ikke styregodkjenning skal kun sende melding om eierskifte.

Forsikring

Gjensidige forsikring

Polisenummer: 88608206

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 518 240 per 31.12.23

Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 072 958 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader pr mnd kr. 2 601,-

Felleskostnader inkluderer: Vannbåen gulvvarme,

Kommunale avgifter, TV, vedlikehold, forsikring, vedlikehold,

renhold, strøm felles, forretningsrårel, revisjon,

KJERNEINFORMASJON

BEKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 6 939 kvm, Eierform: Eiet tomt

Parkering

Garasje/plass inngår ikke, dog mulig å leie/leie like i nærheten.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: STØPERIET MOSS, Orgnr: 92177242

Det er ikke forkjøpsrett i sameie eller styregodkjenning.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandell i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonsameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordenregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtekten kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kontinuerlig avseksjon i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordenregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og

Alle eiendomsmedlingsforetak har lovplågt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke ugriftenes forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmedlingsforskriften § 3-7 (3), er muligheten for å få skattet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger, kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Nummeret av D-nummeri forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må, disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsestær til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på e-løst telefonnett. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.

Se for øvrig forbrukerinformasjon om budgivning*, som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1. januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unnødvendig er de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttede vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en brukerhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenheterne kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av reksempellen eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gasterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealen av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsere og tilbehør

Listen over løsere og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmedlingsgruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgjver skjer dette i forbindelse med inngivelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom s.l.k. kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaker pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjør et. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det

til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmedlingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgid. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS – formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Væglerfront – leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markedsplasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOMF, Eiendomsverd – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan varere ut fra hvor landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset, Borg AS
Org.nr. 924976192

Ansvarlig megler: Erik Andre Engeli

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksbløt:

1874/904484-1/87 Skjønn
02.11.1874

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

1874/904485-1/87 Skjønn
19.12.1874

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Overtørr fra: 3103-3/3141

Gjelder denne registerenheten med flere

1881/9046503-1/87 Skjønn
27.05.1881

Bestemmelse om vannrett

Overtørr fra: 3103-3/3141

Gjelder denne registerenheten med flere

1884/904246-1/87 Ekklærning/avtale

03.10.1884

Bestemmelse om eventuelt regulering av Vansjø

1884/904247-1/87 Erklærning/avtale

07.11.1884

Dato salgsoppgave

10.10.2025

Kjerneinformasjon

velforening/huseierforening

12.10.2018 21:00

2018/140/850-1/200 Bestemmelse om adkomstrett

12.10.2018 21:00

2018/140/879-1/200 Bestemmelse om vann/Aloakk

12.10.2018 21:00

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2018/140/879-2/200 Bestemmelse om

jordvane/jordsløyfe/fjernvane

12.10.2018 21:00

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Dato salgsoppgave
10.10.2025

Informasjon om eiendommenAdresse
Rebøkkas gate 33Postadresse
Rebøkkas gate 33

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2024

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra januar 2024

Har du kjennskap til feil/er mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Mihaljevic-Kolotic, Leona

Selger

Renic, Mate

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

**Våtrom**

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Tak, yttervegg og fasade**

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Kjeller**

5 Har sameier eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Rør**



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), seppik, pumpeekum, bronna, avløpskverra eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært fell på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært fell på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Regelmessig tilsete

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bjerke Ventilasjon

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjuleheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprækker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært fell eller gjort endringer på ldsied eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

REBÆKKAS GATE 33

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råtne i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råtne i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten bruksfyllatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikt av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Polisjelgerforsikring

Solger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringskjema

Name: **Mihajlovic-Kolicic, Leona** Date: **2025-10-10**
Name: **Renic, Mate** Date: **2025-10-10**

Identification: **bankID** Mihajlovic-Kolicic, Leona
Identification: **bankID** Renic, Mate



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ORDENSREGLER FOR STØPERIET MOSS SAMEIE



Vedtatt ved etableringen.

Revidert 13.04.2023, 09.04.2024, 01.04.2025

Egnerklærings skjema

Signed by:

Mihaljovic-Kolicic, Leona
Renic, Mate

10/10-2025
22:07:31
10/10-2025
22:14:15

BANKID
BANKID

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

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

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

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22.00-07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 06.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy utover dette, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler, barnevoogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeganger, men i egne boder eller på anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i romningsveiene (P-plass, fellessarealer, trapper eller trappeganger).

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

5. Fellesutstyr

Alt fellesutstyr som sameiet eier (For eksempel bilpleieutstyr, sykler, kano, kajakk etc.) må brukes etter de regler som gjelder. Dersom ting blir ødelagt som følge av låntakers bruk så må denne erstattes det (Gjelder ikke ved normal situasjon). Utstyr som dette kan ikke disponeres/lånes av korttidsleieboere.

6. Kjøring og parkering

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

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

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

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

7. Beplantning

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

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

8. Dyrehold

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

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

Styret kan lage egne regler for dyrehold.

9. Andre bestemmelser

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

10. Brudd på ordensreglene

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

11.

Årsmøtet vedtar endring av ordensreglene med alminnelig flertall.

Medlemmenes rettigheter og plikter

i

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr. 995 981 378

Fastsatt ved stiftelsen av laget 01.06.2010

1. Hvem kan bli medlem i boligbyggelaget?

I disse reglene brukes betegnelsen medlem om de som er andelseiere i boligbyggelaget. Medlemskap brukes som betegnelse på andel i boligbyggelaget.

- 1.1. Boligbyggelaget er alltid åpent for nye medlemmer. Søknad om å bli medlem skal være skriftlig. Søknad kan avslås når det er saklig grunn til det.
- 1.2. Fysiske personer, uansett alder, kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Ingen fysisk person kan ha mer enn ett medlemskap i boligbyggelaget.
- 1.3. Juridiske personer (bedrifter, organisasjoner m.v.) kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Juridiske personer må ha minst like mange medlemskap som de eier andeler i tilknyttede borettslag. Boligbyggelaget avgjør i hvilken grad juridiske personer kan eie medlemskap som ikke er knyttet til andel i et tilknyttet borettslag. Ved innmelding kreves det at organisasjonsnummer oppgis.
- 1.4. Andelsbeløpet og eventuell årskontingent for innmeldingsåret må være innbetalt før søknad om å bli medlem blir behandlet. Det betales ikke årskontingent ved innmelding i årets siste kvartal. Ved avslag betales andelsbeløpet og årskontingenten tilbake.
- 1.5. Ingen kan eie et medlemskap sammen. Har flere ervervet et medlemskap ved arv, kan rettigheter ikke utøves før boligbyggelaget har fått beskjed om hvem som skal stå som medlem og medlemskapet er overført etter disse reglene.
- 1.6. Denne bestemmelsen gjelder ikke for medlemskap ervervet i fellesskap før lov om boligbyggelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft.

1.6. Når medlemskap er innført i andelseierboken, skal boligbyggelaget gi medlemmet melding om dette. Meldingen skal være datert og opplyse om det som er innført om medlemmet.

Medlemmene plikter å gi boligbyggelaget melding om adresseendringer.

- 1.7. Ved sameie i andel i et tilknyttet borettslag må samtlige sameiere være medlemmer i boligbyggelaget. For andel ervervet før lov om boligbyggelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft gjelder ikke dette vilkåret.

2. Overføring av medlemskap

2.1. Et medlemskap i boligbyggelaget kan ikke overføres uten boligbyggelagets samtykke.

2.2. Samtykke kreves ikke når et medlemskap overdras til:

- medlemmets ektefelle
- medlemmets eller ektefellens slektning i rett- opp eller nedstigende linje
- medlemmets eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving
- medlemmets eller ektefellens søsken
- noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Samtykke kreves heller ikke dersom medlemskapet går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar medlemskapet etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.

2.3. Eier medlemmet også en andel i et tilknyttet borettslag, kan medlemskapet bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

Dersom flere eier andelen i borettslaget sammen er kun ett av sameiernes medlemskap knyttet til andelen i borettslaget på denne måten. Medlemskapet med lengst ansiennitet regnes som knyttet opp til andelen hvis det ikke godtgjøres at andelen i borettslaget ble ervervet uten bruk av dette medlemskapet. Ved overføring av medlemskap som ikke er knyttet til andelen i borettslaget må den som overfører sitt medlemskap tegne nytt medlemskap i boligbyggelaget.

2.4. Et medlem som får overført til seg et annet medlemskap i boligbyggelaget med lengre ansiennitet enn den ansiennitet medlemmet selv har, kan uten samtidig overdrageise av den bolig medlemskapet i boligbyggelaget er knyttet til, overdra det medlemskapet som har kortest ansiennitet etter reglene i pkt.2.2. Det nye medlemskapet knyttes til andelen i borettslaget.

2.5. Når et medlemskap ønskes overført, skal det straks sendes skriftlig melding til boligbyggelaget. Melding skal sendes selv om samtykke til overføringen av medlemskapet ikke er nødvendig.

2.6. Overføringen av medlemskapet får virkning fra det tidspunktet melding om overføring er kommet fram til boligbyggelaget.

3. Utmelding og utelukkning

- 3.1 Et medlem kan uten forhåndsvarsel skriftlig melde seg ut av boligbyggelaget.
- 3.2 Boligbyggelaget kan utelukke et medlem som har handlet til skade for laget, eller som ikke lenger fyller vilkår i vedtektene for å være medlem. Vedtak om utelukkning skal fattes av boligbyggelagets styre og medlemmet skal få skriftlig melding med opplysning om utelukkningen og om at han innen tretti dager etter at han mottok meldingen kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling i laget.
- 3.3 Et medlem som også er andelseier i et tilknyttet borettslag, kan ikke melde seg ut eller bli utelukket fra laget.
- 3.4 Et medlem som melder seg ut eller blir utelukket fra laget får ikke tilbake innbetalt andelsbeløp eller årskontingent.
- 3.5 Ved utmelding eller utelukkning bortfaller opparbeidet ansiennitet og den kan ikke påberopes ved gjeninnmelding i boligbyggelaget.
- 3.6 For medlemmer med mer enn ett års kontingentrestanse, kan utsendelse av medlemsbladet stanses.
- 3.7 Medlemmer med mer enn tre års kontingentrestanse anses ikke å oppfylle vilkårene for medlemskap. Den opparbeidede ansienniteten bortfaller og medlemmene kan utelukkes fra boligbyggelaget.

Medlemmer som har mindre enn tre års kontingentrestanse kan betale restansen og beholde sin ansiennitet.

4 Regler om ansiennitetsberegning

- 4.1 Ansiennitet regnes fra den dato boligbyggelaget mottar betaling for medlemskapet.
- 4.2 Den som får et medlemskap overført til seg kan ikke få ansiennitet lengre tilbake enn til sin egen fødselsdato.
- 4.3 Ansiennitet bortfaller ikke ved boligbyggelagets tildeling av ny bolig eller ved kjøp av bolig i annenhåndsmarkedet (bruktbolig).
- 4.4 Ansiennitet bortfaller når en andel i et tilknyttet borettslag overføres etter bestemmelsen i borettslagsloven § 4-12 uten at medlemskapet i boligbyggelaget samtidig overføres.

Når ansiennitet bortfaller etter første ledd, skal det fastsettes en ny ansiennitetsdato for medlemmet. Ny ansiennitet opparbeides fra og med den nye ansiennitetsdato.

- 4.5 Dersom to eller flere medlemmer ved tildeling av ny bolig eller ved kjøp av brukt bolig har ansiennitet fra samme dato, avgjøres ansiennitetsrekkefølgen dem i mellom ved loddtrekning.

5 Regler for årskontingent

- 5.1 Medlemmene betaler årskontingent som fastsettes av generalforsamlingen. For nye medlemmer forfaller kontingenten til betaling ved innmelding.
- 5.2 For medlemskap som blir tegnet i løpet av årets siste kvartal, kreves det ikke inn kontingent for vedkommende kalenderår.
- 5.3 Årskontingenten kreves normalt inn i løpet av 1. kvartal.
- 5.4 Årskontingenten for boende medlemmer betales av borettslaget. Som boende medlem regnes etter disse regler den som pr 01.01 i kalenderåret er andelseier i tilknyttet borettslag.

Når flere medlemmer i boligbyggelaget eier en borettslagsandel sammen, skal borettslaget betale årskontingent for det medlemskap som er knyttet til andelen i borettslaget. Årskontingenten for de øvrige medlemskap faktureres disse medlemmene direkte.

- 5.5 Juridiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget betaler kontingent etter de samme regler som fysiske personer. For juridiske personer som har flere medlemskap, skal det betales en årskontingent pr medlemskap.

- 5.6 Et medlem som i løpet av et kalenderår endrer status fra boende til ikke-boende, betaler først kontingent som ikke-boende medlem fra påfølgende kalenderår.

- 5.7 Et medlem som i løpet av et kalenderår flytter inn i bolig i borettslag under borettslagets oppføring, betaler kontingent som boende fra påfølgende kalenderår.

6 Tildeling og salg av nye boliger

- 6.1 Nye boligprosjekter skal kunngjøres for medlemmene. Det skal angis en frist for medlemmene til å melde sin interesse for tildeling av bolig i vedkommende prosjekt.
- 6.2 Boligene fordeles basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmet må være å jour med kontingentbetalingen ved tildelingen, jfr. pkt.5.

6.3 Ved tildeiling av mer enn en bolig til samme juridiske medlem i et prosjekt, fordeler boligbyggelaget disse som et representativt utvalg.

6.4 Etter tildeiling kan boligbyggelaget selge ikke tildeelte boliger uavhengig av ansiennittet.

6.5 Boligbyggelaget kan fravike reglene i kapittel 6 ved inngåelse av avtaler med grunneiere, utbyggere/samarbeidspartnere og offentlige myndigheter om nye prosjekter.

6.6 Fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget, kan bare eie en bolig i tilknyttede borettslag. Dette gjelder også ved erverv av brukte boliger. Dette er likevel ikke til hinder for at man kan erverve bolig i et tilknyttet borettslag før man har solgt den bolig man allerede fra før måtte ha i et tilknyttet borettslag. Boligbyggelaget kan i slike tilfeller kreve at det blir inngitt salgsoppdrag for den ene av boligene innen seks måneder etter overtagelse av den bolig som ble ervervet sist. Hvis det kan være forbundet med tap eller annen ulempe å måtte selge den bolig som ikke er tenkt brukt som framtidig bolig for medlemmet, kan boligbyggelaget dispensere fra denne regelen.

7 Forkjøpsrett ved salg av brukte boliger

7.1 Dersom en andel (bolig) i et borettslag skifter eier, kan forkjøpsberettigede medlemmer gjøre forkjøpsrett gjeldende i overensstemmelse med borettslagets vedtekter.

7.2 Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til andelseierens:

- ektefelle
- andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- og nedstigende linje
- andelseierens eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme
- stilling som livsarving
- andelseierens eller ektefellens søsken
- noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

7.3 Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

7.4 Når boligbyggelaget har fått skriftlig melding om at en andel har skiftet eier eller at en andel ønskes solgt, kunnngjør boligbyggelaget andelen for de forkjøpsberettigede.

7.5 Et medlem som ønsker å benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til boligbyggelaget innen melderfristen, som skal være minst fem hverdager fra kunnngjøringen. Medlemmer som melder sin interesse for å benytte forkjøpsretten etter at denne fristen er gått ut, kan ikke kreve å ta boligen på forkjøpsrett.

7.6 Boligbyggelaget gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av borettslaget innen de frister som følger av § 4-15 i lov om borettslag.

7.7 Dersom det er flere forkjøpsberettigede, enten andelseiere i borettslaget eller medlemmer i boligbyggelaget som ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, vil rekkefølgen mellom disse avgjøres av reglene i borettslagets vedtekter samt reglene om ansiennittet fastsatt av boligbyggelaget.

7.8 Den som ønsker å nytte forkjøpsrett må bli medlem innen utløpet av melderfristen.

7.9 Den budgiver som får sitt bud akseptert vil få ansiennittet beregnet fra den dag budet ble akseptert. Vedkommende behøver ikke melde fra om at forkjøpsrett ønskes benyttet.

V E D T E K T E R

for

STØPERIET MOSS SAMEIE

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

1. Navn

1-1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Støperiet Moss Sameie
Sameiets forretningskontor er i Moss Kommune.
Sameiet har til formål å varetta seksjonseierens interesser og administrasjon av eiendommen, som seksjonseierne benytter i fellesskap og som ikke er knyttet til den enkelte eiendomsseksjon eller kun benyttes av den enkelte seksjonseier.

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eiendomsområde. Begrensningen gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arve eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2

2-2 Utleie

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

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

3-1-1 Retningslinjer for innglassing av balkonger/verandaer/terrasser/plattinger

Bare de seksjoner som allerede i prosjektgodkjenningen har fått forhåndsgodkjent innglassing av sine balkonger/verandaer/terrasser/plattinger, har anledning til å foreta slik innglassing. Innglassingen må gjennomføres iht. til godkjenningen og med samme leverandør/type som for eksisterende innglassing.

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

3-1.2 Retningslinjer for installasjon/montering av varmpumper og/eller aircondition i tilknytning til de enkelte boligseksjoner i sameiet.

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

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

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

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

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

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

Det er tillatt å installere/montere film som skal hindre innsyn innvendig på rekkverk. Film skal være slik type som styret har godkjent.

Alle seksjoner kan installere/montere terrassemarkise på balkonger/verandaer/terrasseplattinger. Installasjonen forutsetter at bygningens fasadekonstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik markise.

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

Alle solscreens og markiser skal ha farger som tilsvare eksisterende farger på bygget

(solscreens og beslag). Byggene har følgende farger:

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

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

3-1-5 Retningslinjer for utvidelse av terrasseplattinger

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

Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde utvidelsen av terrasseplattingen.

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

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

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

Skiltningen skal være i tråd med godkjent skiltplan fra Moss kommune eller som en enkelstående godkjenning fra Moss kommune.

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

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

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

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

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

Byggene har følgende farger:

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

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

3-2 Ordensregler

Det er festsatt ordensregler for sameiet ved etableringen. Endringer i ordensreglene besluttes av årsmøtet.

4. Garasjeanlegg og bodområder

4-1. Parkering i felles garasjeanlegg/garasjekjeller

Sameiet har garasjeanlegg/garasjekjeller med parkeringsplasser og sportsboder. Garasjeanlegget har ikke oppvarming. Det er ikke parkeringsplasser i felles garasjeanlegg til alle seksjoner.

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

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

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

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

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

4-1-2 Boder

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

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

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

4.1-3 Kostnader

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

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

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

4.2 Ladepunkt for el-bil

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

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

4.3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

- inventar
- apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- utstyr som vannloset, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- skap, benker, innvendige dører med kammer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskapp fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde urvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. etersesjonslovens § 31. Panterkravet kan ikke overstå 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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sametiets ansvar og forpliktelser utad

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

6-5 Postkasser og ringeklokkeetabla

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for odeløggelse eller vesentlig forringelse av etendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for etendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Representasjon og fullmakt

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Myndighet

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tiue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2, 1. avsnitt.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

Årsmelding regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet. Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta på årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Eksterne, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll.

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- 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.
- sambykke til et formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra helligformål til annet formål eller omvendt.
- sambykke til resekksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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.

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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at etierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eger eller en nærstående sitt ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
- Pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Valgkomite

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

11. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Proaktiv-Meglerhuset Borg

Deres ref.: Erik Andre Engebretsen

Vår ref.: 159/83

Moss 19/9-25

VEDR.: REBEKKAS GATE 33 H0103 I STØPERIET MOSS SAMEIE I MOSS KOMMUNE
ORG.NR.921 772 742
SEKSJON NR.83
HJEMMELSHAVERE: LEONA MIHALJOVIC-KOLCIC OG MATE RENIC

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

Felleskostnader pr. mnd. p.t.: kr 2.601,-
 Restanser felleskostnader p.t.: kr 0,-

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold:

Ved ligning for 2024 var seksjonens andel av fellesgjeld, som ikke er iverksatt pr.d.d. formue: kr 13.318,-. Gjeld pr.d.d. er på kr 0,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr 19/9 kr 0,-.

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

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasytem. Sameiets generalforsamling eller styre, kan nylig ha fattet vedtak som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er iverksatt eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.

Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

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

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

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

Det er forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.
 Det er ikke forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

Kjøper skal godkjennes av sameiets styre, og salgsmelding skal oversendes Vansjø BBL sammen med søknad om godkjenning og eierskiftemelding.
 Kjøper skal ikke godkjennes av sameiets styre, men eierskiftemelding skal oversendes Vansjø BBL for registrering av eierskifte.

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

Merk: Noen sameier praktiserer i tillegg særskilte gebyrer som betales av selger. Her viser til sameiets vedtekter.

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 Støperiet Moss Sameie

Alle sameiere i Støperiet Moss Sameie innkalles med dette til ordinært årsmøte som skal avholdes:

Dato: Tirsdag 09.04.2024

Klokken: 18:00

Sted: Kantina - Ankers Hus - Bernt Ankers gate 17

Saksliste

1. Konstituering
 - 1.1 Fremmetregistrering
 - 1.2 Valg av møteleder
 - 1.3 Valg av referent
 - 1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Styrets årsmelding 2023
- 3 Årsoppgjøret for 2023
- 4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023
- 5 Inkomme saker
 - 5.1 Vedtektsendringer - krever 2/3 flertall - sak fra styret
 - 5.2 Orienteringssak fra styret vedr. Solscreens
 - 5.3 Innleggning av balkong/veranda - Søknad fra seksjonseiere - sak innsendt av seksjonseiere
 - 5.4 Endringer i ordensregler - sak fra styret
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - 6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - 6.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

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

2. Styrets årsmelding 2023

3. Årsoppgjøret for 2023

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5. Inkomme saker

5.1 Vedtektsendringer - krever 2/3 flertall - sak fra styret

Styret ønsker (ydeliggjøre/ tillegge sameiets vedtekter viktige punkter. Styret anbefaler årsmøtet vedta de reviderte vedtektene.

Ønskede endringer er markert rødt i vedlegg nr. 1.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak: De reviderte vedtektene vedtas i sin helhet.

5.2 Orienteringssak fra styret vedr. Solscreens

Saken er fremstilt i vedlegg nr. 2 med tilhørende bilag 1.

Styrets innstilling: Styret er av den oppfatning at «Vind og Solskjermings» er regulert i vedtektene 3-1-4 og trenger derfor ikke godkjenning fra styret.

5.3 Innglassing av balkong/veranda - Søknad fra seksjonseiere - sak innsendt av seksjonseiere

Saken er belyst i vedlegg nr. 3 med tilhørende bilag 1.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak (under forutsetning av at vedtaksendring i pkt 3-1-1 i vedlegg nr 1 blir godkjent)

Årsmøte er positive til både hel og delvis innglassing der hvor det er bygningskrav som gjør at dette blir en integrert og naturlig del av bygget. Det forutsetter at alle nødvendige godkjenninger foreligger. Brannkrav må være oppfylt og vektene fulgt.

Det er den enkelte seksjonseier sitt ansvar å sørge for all dokumentasjon. Søknad må inneholde nøyaktig beskrivelse av det enkelte prosjekt og en bekrefteelse på at det er samme type som eksisterende innglassing i sameie.

Dersom innglassing må fjernes, for eksempel som følge av vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen, må dette gjøres uten ugrunnet opphold og belegges av seksjonseier.

Hvis innglassing, uansett gjentak, påføres Sameiet ekstra

Kostnader vil dette kunne bli dekket seksjonseier.

Med bakgrunn i disse forutsetninger så må styret få en oppdatert søknad hvor det klart fremkommer hva som er ønsket løsning fra seksjonseierne.

5.4 Endringer i ordensregler - sak fra styret

Styret kommer med forslag til reviderte ordensregler. Reviderte ordensregler er vedlagt i innkalling som vedlegg nr. 4, endringer er markert rødt

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak: De reviderte ordensreglene vedtas i sin helhet.

6. Valg

Gjenstående i styret, valgt på årsmøte i 2023 er: Styreleder Terje Fleischer, styremedlem Siri Kjelberg og styremedlem Steinar Klønge

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Andrej A. Meschanskij og Anne Sletmo er villig til å ta gjenvalg.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Bent Aune og Steffen Stensrud er villig til å ta gjenvalg.

6.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen. Viktigt! Det er bare frammdatte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 25.03.2024 - Med hilsen - Støperiet Moss Sameie/Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Støperiet Moss Sameie for 2023

Pr. 1. januar 2024, består styret av

Styreleder, Terje Fleischer
Styremedlem, Andrej A. Meschanskij
Styremedlem, Steinar Klønge
Styremedlem, Siri Kjelberg
Styremedlem, Anne Marie Sletmo

Styret består av 2 kvinner og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Steffen Stensrud
Varamedlem, Bent Aune

Endringer i styret i siden årsmøtet 2023

Forrige årsmøte ble avholdt torsdag 13.04.2023. Siden årsmøtet har det ikke vært endringer av styrets sammensetning.

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styremedlem, Andrej A. Meschanskij
Styremedlem, Anne Marie Sletmo
Varamedlem, Steffen Stensrud
Varamedlem, Bent Aune

Andre komiteer:

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2023: 8

Antall behandlete saker i perioden: 57

Andre møter som er avholdt

Ekstraordinært årsmøte ble avholdt 28.11.2023

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 171 eierseksjoner, 165 leiligheter og 6 nasing.
Sameiet er registrert i Bollemynderegistret med organisasjonsnummer 92177242, og ligger i Hosa Kommune.

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

Støperiet Moss Sameie er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

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

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

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Støperiet Moss Sameie i 2023: Ingen

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

Antall andre personer i Støperiet Moss Sameie som har mottatt lønn i 2023: 7 styremedlemmer.

Lekeplasser:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr.

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2023:

Siden årsmøtet torsdag 13.04.2023 har styret jobbet med et brott spektet av saker, men følgende saker har vært mest omfattende:

- Avregning av vann- og energi. Avtale med Techem ble sagt opp, og VEBI overtok dette arbeidet fra juni 2023. Det har vært krevende å komme fram til riktig avregning for den enkelte eniet.
- I 2024 ble alle bygg og garasjer opp-ut. Styret valgte å kjøpe faglig bistand til garasjer og bygg, og det ble tatt på seg store kostnader for sameiet dersom ikke garasjersaker avdekktes innen fristen. Arbeidet er pågående og oppleves som "krevende".
- Oppsigelse av felles TV-avtale. Dette ble formelt vedtatt av et ekstraordinært årsmøte i november, med endring fra 1 febr 2024. I forbindelse med årsmøtet ble det gitt informasjon om alternative valg av individuelle TV-avtaler.
- Forsikringskader: En stor vannlekkasje fra sept 2022 har tatt hele 2023 å utbedre. Noen mindre vannskader og ett tilfelle av skjegsjkre. I tillegg er det noen knuste ruter, ett innbrudd i næringslokale og div mindre skadeverk.
- Garasje så har Ei-bil ladeanlegg gitt noen utfordringer som MKR og Østfold Elektro har brukt mye tid på (bløster ikke oss økonomisk). Det har dessverre også innebært at vi pt ikke har Wifi i garasjen.

Siden årsmøtet torsdag 13.04.2023 har Støperiet Moss Sameie utført følgende vedlikehold (noe av dette forsetter inn i 2024):

- Maling av oppganger
- Postkasseskift
- Div garantiarbeider. Gruppebytte av lamper i oppgang i nr 21. Bytte av

varmekabler i nedløp i A og B byggene.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2024:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Støperiet Moss Sameie i 2024:

- Ferdigstille maling av oppganger
- Ferdigstille like postkasseskift til alle
- Ferdigstille bytte av varmekabler (garantiarbeid)
- 5 års garanti kontroll og det den avdekker

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Støperiet Moss Sameie i 2024:

- Biorstat, å vurderes
- Oppgradering av mellomganger kjeller vurderes
- Kontroll/eneriforbrukssystem for tekniske anlegg bør sees på.
- Tiltak for å redusere strømforbruk

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2023:

- Årlige kontroller iht internkontroll

Økonomi:

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsa noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2023 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2023:

- Sameiet er fortsatt å regne som "nytt". Vi er derfor i oppbyggingsfasen av kapital. Ett overordnet langtidsmål for økonomien var å forsøke å øke kapitalen med ca 1 mill pr år. Iht anbefalinger fra forretningsfører bør vi sikte mot ca kr 25.000 pr ennet i reserve. Dette er ett måltall som har økt de siste årene spesielt for eldre borettslag/sameier.
- Vi omsatte i 2023, alt inkl for ca 9 mill.
- Budsjettet resultatet var fra stort på ca 980 000. Mye skjedde i tillegg, blant annet endret Moss Kommune prinsippr for imøtelling av kommunale offentlige bygninger gjennomføre en ekstra ordning med budsjett og kommunale fellesliggjøre fra 2024. Dette har resultert i et økt budsjett på i underkant av kr 700.000. Styret har allikevel valgt å følge de prinsipper vi satte for budsjettet, men vært litt forsiktig med ønskede investeringer. I tillegg har vi prioritert kontroll av bygningene av et eksternt takst firma. Resultatet ser ut til ende på nesten mykkelig 1 milli.
- Styret er særdeles godt fornøyd med dette tatt i betraktning av alle variable kostnader og endringer som ligger inne i disse tallene.
- Fra og med 2023 så innkrever sameiet a-konto: Energi (fjernvarme), varmtvann og kaldtvann forbruk. Alle leiligheter har nå målere fra Techem som avleses kontinuerlig. Etene kan følge med gjennom beboer app.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2024:

- Styret legger opp til ett overskudd, men siden vi er inne i en "dyr" tid for mange så

vekklegges det et forsøk på og holde økning av felleskostnadene ca tilsvarende indeks. Pga endring i TV-avtale fra 01.02.2024 så slo dette veldig hardt ut på felleskostnadene for de minste leilighetene.

- Vi har definert noen investeringsprioriteter, men ser samtidig at disse kan utsettes og dermed påvirke økonomien. Felleskostnader fortsetter fortsatt bygging av egenkapital.
- Det vil være prioritert at garanteringen fortløpende går ut på bygningsmassen og vi må kanskje ta flere og flere kostnader selv. Dette vil føre medføre at reparasjoner vil kunne ta lenger tid da det styret vil gjøre en kost/nytte vurdering næsten fra gang til gang.

Styret i Støperiet Moss Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2024

NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Støperiet Moss Sameie

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet:
Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for sameier, samt god regnskapspraksis.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler iB	1 179 541	177 012
B. Endring disponible midler		
Arets resultat	1 011 229	1 002 529
B. Arets endring disponible midler	1 011 229	1 002 529
C. Disponible midler UB	2 190 770	1 179 541

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3285 EL-BILLADING	207 312	167 077
3289 A-KTOAVR FJERNVARME-KOSTN OPPVARMING,VANN/AVLØP	3 161 074	831 750
3289 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	0	20 892
3601 LEIENINTEKTER GARASJER	233 050	233 400
Sum	-3 601 436	-1 353 119

Noter

RESULTATREGNSKAP 2023 Støperiet Moss Sameie

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	5 748 091	6 833 793	8 134 201	6 024 073
	3 601 436	1 363 119	431 600	3 209 175
1	9 349 527	8 196 912	8 565 801	9 233 248
INNTEKTER				
Falloskostnader				
Andre driftsinntekter				
SUM INNTEKTER				
KOSTNADER				
Slyrehonorar	287 500	205 993	250 000	265 000
Arbeidsgjæring	41 548	27 823	35 250	37 385
Stem	574 798	616 025	500 000	500 000
Reinhold	560 499	538 110	550 000	500 000
Vedlikehold bygg	609 995	856 801	741 500	870 000
Vedlikehold VVS	127 657	38 196	48 000	150 000
Vedlikehold elektro	365 098	233 638	260 000	300 000
Vedlikehold utvendig anlegg	161 588	118 268	150 000	165 000
Vedlikehold garasje	61 605	0	204 800	165 000
Revisjonshonorar	28 000	25 000	25 000	25 000
Forretningsrevisorar	320 628	320 628	320 625	326 641
Andre konsulenttjenester	162 500	0	0	0
Arsavgift TV	789 000	723 289	783 262	430 000
Andre kontingenter	128 024	139 177	100 000	130 000
Forsikringer	353 493	289 708	353 000	430 000
Kommunale avgifter	1 454 174	424 035	1 317 438	1 603 000
Andre driftskostnader	151 663	135 824	150 000	210 000
Leie vaktmester	269 030	275 395	200 000	200 000
Kontingenter oppvarmingsnettvesenstale	1 985 878	2 247 697	1 900 000	1 776 000
Leie av gjensjeflasser	0	3 549	0	0
SUM KOSTNADER	8 422 563	7 226 156	7 888 875	8 085 006
DRIFRESULTAT	926 964	960 756	676 926	1 148 242
FINANSINNTÆKT OG -KOSTN.				
Reutinntekter	52 750	11 373	1 200	40 000
Ulyttre Gjensidige	31 536	30 400	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTÆKT OG -KOSTN.	84 286	41 773	1 200	40 000
ARSRESULTAT	1 011 229	1 002 529	678 126	1 188 242
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER				
Overført annen egenkapital	0	1 002 529	0	0
SUM OVERFØRINGER	1 011 229	1 002 529	678 126	1 188 242

159 Støperiet Moss Sameie

BALANSE 2023 Støperiet Moss Sameie

	2023	2022
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Regnskap folleskostnader	56 619	53 207
Andre restanser	367 267	1 473
Andre fordringer	588 927	412 244
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	3 036 031	1 993 405
SUM OMLØPSMIDLER	4 042 844	2 460 329
SUM EIENDELER	4 042 844	2 460 329

159 Støperiet Moss Sameie

BALANSE 2023 Støperiet Moss Sameie

	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Ammen egenkapital	1 179 541	1 179 541
Arets resultat	1 011 229	0
SUM EGENKAPITAL	2 190 770	1 179 541
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Gjeld til VEBL andrte	-230	50
Forsikringspremie tilbakeholdninger	73 088	26 159
Forskudd	972	0
Leverandørgjeld	1 376 026	610 437
Ammen kortsiktig gjeld	402 517	442 142
SUM KORTSIKTIG GJELD	1 852 074	1 280 788
SUM GJELD	1 852 074	1 280 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 042 844	2 460 329

Moss 31.12.23

Vansje Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Terje Fläscher
StyrelederAnne Sletmo
StyremedlemSiri Kjelberg
StyremedlemSteinar Mørge
StyremedlemAndrej A. Maschanski
Styremedlem

Resultat og balanse med noter for Støperiet Moss Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Støperiet Moss Sameie

Styreleder	Terje Fläscher (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Steinar Mørge (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Andrej A. Maschanski (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Siri Kjelberg (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Anne Sletmo (sign.)	21.03.2024

159 Støperiet Moss Sameie



Til årsmøtet i Sløpetnet Moss Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettsvidende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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 i den del under Revisors oppgaver, plikter og ansvar i årsregnskapet, vi er ansvarlig for. Vi er også ansvarlig for å følge de etiske kravene i de etiske regelverkene som er etablert av Institute of Chartered Accountants of Norway (ICAN) og Ethics Standards Board for Accountants (ESBA). Uavhengighetsbestemmelsen i utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene) og vi har overtid til våre evige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innholdet i revisjonsberetning er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet omfatter ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettsvidende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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 utgangspunkt i sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Kjølnesveien 5, 1712 Grålum
T: 022145, e: og.no, 387 006 713 NVA, www.pwc.no
Stattdaunserne revisorer, medlemmer av Den norske Revisorsforening og autorisert regnskapsførerselskap



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vi auderte vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er vesentlig dersom den påvirker beslutningene som kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne forstår på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 25. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Stattdaunserne revisor
(elektronisk signert)

SAK 5.1 VEDLEGG NR. 1

Revisjonsberetning



Signers:

Name
Hansen, Jon Audun Feidt

Method
BANKID

Date
2024-03-25 10:29

V E D T E K T E R

for

STØPERIET MOSS SAMEIE

Revidert 09.04.2019

Revidert 03.10.2019

Revidert 18.06.2020

Revidert 28.06.2021

Revidert 13.04.2023

Revidert 28.11.2023

Revidert 09.04.2024

1. Navn

1-1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Støperiet Moss Sameie

Sameiets forretningskontor er i Moss Kommune.

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

Eiersesksjon/seksjon og bruksenheter brukes synonymt nedentor. Den enkelte bruksenheter består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdel(er). Sameierbrøken er fagsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusiv balkonger/terrasser og utvendige boder. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdel(er) kan omfatte bod, parkeringsplass(er) (i garasjeblokker eller utevendene), private uteplasser eller annet.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

This document package contains:

- Cover page (this page)
- The electronic signature. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is not visible in the document, but is electronically integrated.

Innen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligselskaper i ett og samme eierskapsområde. Begrunningen gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arve eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å rulle en fordring som er sikret med pant i seksjon. Borettslag, stuen, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stuen, 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 lete ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Utleie
Korttidsutleie kan ikke overskride 60 døgn pr. kalenderår. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Bruken av fellesarealer og den enkelte bruksenhhet

3-1 Rett til bruk
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

3-1-1 Retningslinjer for innlassing av balkonger/verandaer/terrassplattinger

Bare de seksjoner som allerede i prosjektgodkjenningen har fått forhåndsgodkjent innlassing av sine balkonger/verandaer/terrassplattinger, har anledning til å foreta slik innlassing. Innlassingen må gjennomføres iht. godkjenningen og med samme leverandør/type som for eksisterende innlassing.

Lillegått til forhåndsgodkjente innlassinger kan styret godkjenne innlassinger for balkonger som er integrert i bygningskropp og overbyg. Søknaden skal sendes til styret og avklares

med nærværende instanser. Alle kostnader knyttet til innlassing (søknadsprosess, monterings etc.) betales av den enkelte seksjonseier.

3-1.2 Retningslinjer for installasjon/montering av varmpumper og/eller aircondition i tilknytning til de enkelte boligselskaper i sameiet.
Det er ikke tillatt å installere/montere varmpumper og/eller aircondition i tilknytning til de enkelte boligselskaper

3-1-3 Retningslinjer for installasjon/montering av parabol
Det er ikke tillatt å installere/montere parabol i sameiet.

3-1-4 Retningslinjer for installasjon/montering av vind- og solavskjerming på balkonger/verandaer/terrassplattinger.
Alle seksjoner kan fritt installere/montere utvendige solscreens på sine vindustflater. Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/monteringen betales av den enkelte seksjonseier.

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

Det er tillatt å installere/montere film som skal hindre innsyn innvendig på rekkverk. Film skal være slik type som styret har godkjent.

Alle seksjoner kan installere/montere terrassemarkise på balkonger/verandaer/terrassplattinger. Installasjonen forutsetter at bygningens fasadekonstruksjon er tilfredsctlag for imfesting av slik markise.

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

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

3-1-5 Retningslinjer for utvidelse av terrassplattinger

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

Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde utvidelsen av terrassplattingen. For andre seksjoner enn de seksjoner som ligger i Bygg B mot Mosse-elven, er det ikke tillatt å utvide terrassplattingen.

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

Det er tillatt for næringsseksjonene å sette opp rakkemaskilt på fasadevegg, og som har til hensikt å markedsføre selskapet.
Skiltningen skal være i tråd med godkjent skiltplan fra Moss kommune eller som en enkeltstående godkjenning fra Moss kommune.

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

Installasjon/montering av «Pergola» er søknadspåklig til styret. Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne installasjon/montering på følgende tilleggsvilkår:
Kun boligseksjoner med takterrasse kan installere/montere «Pergola» på sin takterrasse. Installasjonen forutsetter at bygningens konstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik «Pergola». Pergola skal ha en utførelse som i minst mulig grad reduserer naboers utsikt, og det er ikke tillatt å oppføre permanente vegger.

Alle kostnader i forbindelse med installasjon/montering dekkes av den enkelte seksjonster, også de kostnader som eventuelt er nødvendig for å tilpasse for nødvendig innfesting. Dersom installasjonen er søknadspåklig etter plan og bygningstovten, skal tilretteleggelse fra Moss kommune foreligge for installasjon/montering kan igangsettes.

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

Byggen har følgende farger:
Rebekkas gate 25-27 og 29: bslag i farge RAL 9007, solscreens i farge «Grey sand» fargekode 108112 (produsent Venal)
Øvrige bygg: bslag i farge RAL 7021, solscreens i farge «Black» fargekode 118118 (produsent Venal).

3-2. Ordensregler

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

4. Garasjeanlegg, Parkering og bodområder

4-1. Parkering i felles garasjeanlegg/garasjejeller

Sameiet har garasjeanlegg/garasjejeller med parkeringsplasser og sportsboder. Garasjeanlegget har ikke oppvarming. Det er ikke parkeringsplasser i felles garasjeanlegg til alle seksjoner. **Alle seksjoner har sportsbod + felles garasjeanlegg.**

De eterseksjoner som har bruksrett til garasjeanlegg har blitt tildelt garasjeanlegg av utbygger ved kjøp av sin eterseksjon. Garasjeanleggene er en del av sameiets fellesreal, og blir ikke seksjonert som tilleggsdeler til eterseksjonene.

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

Seksjonseiere med garasjeanlegg og sportsbod betaler kr. 150,- i månedlige felleskostnader per garasjeanlegg for drift og vedlikehold av garasjejeller. Etterseksjoner uten garasjeanlegg men med sportsbod betaler kr. 50,- i månedlige felleskostnader for drift og vedlikehold av garasjejeller.

Næringsseksjoner med verken parkeringsplass eller sportsbod + garasjejeller, betaler ikke for drift og vedlikehold av garasjejeller. Beløpene ligger inkludert i eterseksjonenes totale månedlige felleskostnader. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

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

De enkelte seksjoner i sameiet skal ha bruksrett til parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg. Fordelingen av de enkelte seksjoners bruksrett til parkeringsplassene i garasjeanlegget er i henhold til egen oversiktliste, og som er et vedlegg til disse vedtektene (Vedlegg 1).

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

4-1-2 Boder

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

Peza, nye åmnet teknisk anlegg i takene skal bodområder og bodene holdes avlåst. Hver bod må låses med en hengeåls som er del av sameiets nøkkelssystem.

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

4-1-3 Kostnader

Seksjonseiere med garasjeanlegg og sportsbod betaler kr. 150 i månedlige felleskostnader per garasjeanlegg for drift og vedlikehold av garasjejeller. Etterseksjoner uten garasjeanlegg men med sportsbod betaler kr. 50 i månedlige felleskostnader for drift og vedlikehold av garasjejeller.

Næringsseksjoner med verken parkeringsplass eller sportsbod i garasjejeller, betaler ikke for drift og vedlikehold av garasjejeller.
Beløpene ligger inkludert i eterseksjonenes totale månedlige felleskostnader. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

4-2 Ladepunkt for el-bil.

Det er etablert felles lastingsanlegg for elbil-lading i garasjen. Det er etablert ladepunkt på noen P-plasser og klargjort for etter etablering på noen P-plasser iht. bestilling i forbindelse med oppføring av bygget. Etter etablering av ladepunkt skal skje gjennom bestilling hos styret i sameiet.

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter slikk som:

- inventar
- apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- utstyr som vaskeløst, varmtvannsbædere, badekar og vasker
- skap, benker, innvendige dører med karmner
- listverk, skillevegger, tepet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsakring etter inntakssikring
- vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våttrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholder 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 vindustruer, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde urvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholder skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseiere slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikk som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til hollgen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

Samlet har felles oppvarmingssystem via fjernvarme. Hver seksjon innbetaler månedlig et A-konto beløp basert på stipulert årlig forbruk av vann og kaldt vann. Det er installert elektronisk måler med fjernlesing i hver enkelt eiendoms- og A-konto innbetaling blir avregnet etter rett forbruk iht. til avlest målerstand. **Avregnings- og fjernvarme-Dette inkluderer også kommunale avgifter til Moss Kommune for vann og avløp.**

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier 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 felles tiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Pantrett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt pantrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av samsiesforholdet, jf. eiendomslovens § 31. Pantrettskravet kan ikke overstige et beløp som for hver brukseier svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inne en begjæring til rammsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens hvefelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6-5 Postkasser og ringeklokkeetablå

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - Mistlighold

7-1 Mistlighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sametiet utgjør mistlighold. Som mistlighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig mistligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eiendomslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mistlighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for adøttegelse 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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Skår stemmene likt.

gjør møtelederens stemme utslag. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Innhålltett

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

8-6 Representasjon og fullmakt

Seksjonseiere forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Myndighet

Årsmøtet har den øverste myndighet i samsiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

Sameremøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2, 1. avsnitt.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten henvisn. til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordnere årsmøtet:

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

Årsmelding regnskap og eventuelt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet. Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta på årsmøtet.

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakkalles. 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.

<p>12</p> <p>9-6 Møteledelse og protokoll. Styret leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være saksjanserer.</p> <p>Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en saksjanserer som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for saksjansererne.</p> <p>9-7 Beregning av flertall og oppstilling av stemmer på årsmøtet. I årsmøtet har hver saksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved oppstilling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitte. Sår stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.</p> <p>9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i etersaksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd festsatte at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke festsatte strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.</p> <p>Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:</p> <ol style="list-style-type: none"> ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert saksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre saksjansererne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning. samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt. samtykke til resekksjonering som nevnt i etersaksjonsloven §20 annet ledd annet punktum. endring av vedtektene. <p>9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak. Tiltak som har sammenheng med saksjanserens bo- og eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for saksjansererne 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 saksjansererne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige</p>	<p>13</p> <p>felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.</p> <p>Hvis tiltakene etter forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte saksjanserere på mer enn halvparten av folkerøgdyens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse saksjansererne uttrykkelig sier seg enige.</p> <p>9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle saksjanserere. Alle saksjanserere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:</p> <ol style="list-style-type: none"> salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen oppløsning av sameiet tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter tiltak som går ut over saksjanserens 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 saksjanserere. <p>9-11 Beslutninger som krever samtykke fra saksjanserere det gjelder Følgende beslutninger krever samtykke fra de saksjanserere det gjelder:</p> <ol style="list-style-type: none"> at eteme av bestemte saksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike innføring av vedtektbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over saksjonen innføring av vedtektbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5. <p>9-12 Inhabilitet Ingen kan delta i en avstemning om:</p> <ol style="list-style-type: none"> et søksmål mot en selv eller ens nærstående ens eget eller en nærstående sitt ansvar overfor sameiet et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Pålegg eller krav etter etersaksjonslovens §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. <p>Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.</p>
---	---

10. Valgkomite

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

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt, ikke følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65, [med senere endringer](#).

SAK 5.2

VEDLEGG NR 2

SAK

Søknad om montering av solscreen og innglassing på terrasse fra beboer av Rgt 29 401. (Søknad omfatter i praksis også eier av Rgt 29 201.) **Se Bilag 1.**

Grunnteg:

Styret oppfråtter søknaden som todelt og siden dette gjelder flere andre så velger vi å svare på alt i her selv om noe ikke er årsmøte saker.

1. Styret er av den oppfatning at «Vind og Solvskjerming» er regulert i vedtektene 3-1-4 og trenger derfor ikke godkjenning fra styret.

Fra vedtektene:

- a. Solscreens på vinduer:

Alle seksjoner kan fritt installere/montere uavhengige solscreens på sine vindusflater.

Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/monteringen bekostes av den enkelte seksjonseier.

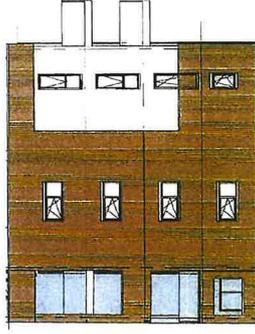
- b. Solscreens eller markise på balkong/terrasse:

Alle seksjoner kan installere/montere terrassemarkise på

balkonger/verandaer/terrasseplattinger.

Installasjonen forutsetter at bygningens fasadekonstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik markise.

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



SAK 5.2 og
5.3

Bilag 1.

Til Styret i Støperiet Moss Sameie.

Moss, 24.02.2024

Vedr.: Vdr leilighet H 0401 Rebæksgt 29.
Søknad om ZIP SCREEN på endevæggen av vår balkong, of foran på begge stuevindene.

Søker med dette om å få sette opp ZIP SCREEN på endevæggen av vår balkong, samt ZIP SCREEN foran begge stuevindene, (se vedlagt tilbud fra Fas-Tec)
 Er usikker på om ZIP SCREEN på endevægge er et søknadspliktig tiltak til kommunen, eller om det holder med en godkjenning fra styret?

I tillegg ønsker vi forsaatt å få hel, alternativt delvis vær- og vindskjydd / innglassing av balkongen, jfr vår tidligere søknad av 22.01.2021 om innglassing av balkongen.

Vi ønsker primært å få vær- og vindskjydd / innglasset hele balkongen m sprinkling, (se vedlagt tilbud på hel fra Fas-Tec), alternativt delvis innglassing som ikke krever sprinkling.
 Hva vi bestemmer oss for, er avhengig av hva totalsummen når alle søknadsgebyrer til kommunen, brannrapport, og arkitektkostnader, i tillegg til tilbudet fra vedlagt tilbud fra Fas-Tec beløper seg til.

Vi har vært en gruppe som siden 2021 har jobbet mot å få en mer brukervennlig balkong, men grunnet at to leilighetsleiere er gått bort, er vi nå bare å av 5 leiligheter igjen i Rebæksgt 29.

Det ser ut til å være kostnadsbesparende å sende en felles/samlert søknad til kommunen.

Det er av stor betydning å få en mer brukervennlig balkong, da er svært værhardt/ vindfullt på vår balkong i 4. etg, og møbler og annet må siktes eller fjernes i de verste periodene. Dette i tillegg til sjenerende sus fra Mosseløsten.

Takknemlig for tilbakemelding.

Med vennlig hilsen



Vigdis Myhre



Kjell Roar Andersen

Vedlegg: Kostnadsoverslag fra Fas-Tec.

SAK 5.3

VEDLEGG NR 3

Se søknad fra seksjonseier i Bilag 1.

2. Innglassing av balkong/veranda:
 Vedtektene 3-7-1 Retningslinjer for innglassing av balkonger/verandaer/terrassaplattinger Bør de seksjoner som allerede i prosjektgodkjenningen har fått forhåndsgodkjent innglassing av sine balkonger/verandaer/terrassaplattinger, har anledning til å foreta slik innglassing.

Det betyr at styret ikke har anledning til å godkjenne hel eller delvis innglassing forutenom det som er spesifisert i vedtektene. Det kreves i så fall en endring i vedtektene som må behandles på årsmøte.

Vi vil derfor redigjøre for hvilke branntekniske regler som gjelder for innglassing i Støperiet:

HOVEDREGEL I TEK10 (som Støperiet er bygd etter)

Sprinkling kan sløyfes på åpne balkonger om den åpne delen er minst 50 prosent av den totale tenkte «veggflaten» rundt balkongen.

Vegg mot innenfor liggende boenhet tas ikke med i beregningen, men skillevegg mot nabo må medtas. Veggflaten måles i forkant eller ytterkant av balkonggulvet fra overkant av balkonggulv til underside av overliggende tak eller dekke.

Det må også tas hensyn til om det er et regnskjørt som også gir noe redusert høyde.

Da bygget ble prosjektert så gjorde Multiconsult en Brannteknisk gjennomgang. «Branntekniske premisser» datert 14.1.2019.

I den fjerde avsnitt som heter; Fråvik E: Balkonger med åpenhet på mindre enn 50 % sprinkles ikke. Nærmere beskrivelse/analyse finnes i «Brannteknisk verifikasjon» datert 14.1.2019. Disse dokumentene er tilgjengelige for eiere på etterspørse.

Det er i disse godkjent innglassing helt ned til 19 % åpenhet uten å sprinkle. Forutsatt himlingshøyde 2,67.

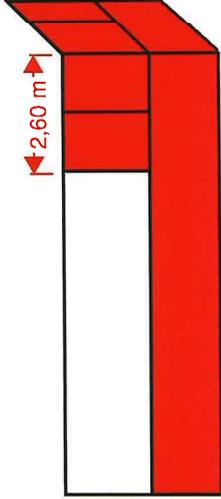
En ekstern branningenjør som har sett på vårt anlegg har definert det som følger:

Balkonger med åpenhet på 19 % og mer på Støperiet, med den geometrien og utførelsen bes i dette dokumentet, oppfyller forskriftens krav. Balkonger med mindre åpenhet enn dette (so f.eks. er glasset inn) må utføres med sprinkler.

Konkret betyr det at seksjonseier kan vurdere om delvis innglassing kan være ett alternativ for å slippe å montere sprinkler på balkong/terrassen.
 Hver seksjonseier må måle tross seg og beregne hvor langt ut det kan innglasses.
 Her er ett eks på hvordan det kan se ut:

SAK 5.3

VEDLEGG NR. 3.



Hvis installasjonen er søknadspiktig etter plan og bygningsloven, skal tillatelse fra Moss kommune foreligge før installasjon/montering kan igangsettes.

I tillegg sier vekttektene 3-1-1 følgende:
Innglassingen må gjennomføres i h.h. til godkjenningen og med samme leverandør/type som for eksisterende innglassing.

Kostnader ved søknad.

Det vil påløpe gebyrer til Moss kommune for å søke om innglassing. Normalt beregner de en kost.pr bygg.

På bakgrunn av ovennevnte vil styret under årsmøte foreslå en justering i vekttektene under pkt. 3-1-1 som vil muliggjøre etablering av innglassing hos dere.

Styrets forslag til vedtak (under forutsetning av at vekttsendring blir godkjent)

Årsmøte er positive til både hel og delvis innglassing der hvor det er bygningskropp som gir at dette blir en integrert og naturlig del av bygget. Det forutsetter at alle nødvendige godkjenninger/foreligger. Brannkrav må være oppfylt og vekttektene fulgt.

Det er den enkelte seksjonseier sitt ansvar å sørge for all dokumentasjon. Søknad må inneholde nøyaktig beskrivelse av det enkelte prosjekt og en bekreftelse på at det er samme type som eksisterende innglassing i Sameie.

Dersom innglassing må fjernes, for eksempel som følge av vedlikeholdsarbeider på bygningsmassen, må dette gjøres uten ugrunnet opphold og bekostes av seksjonseier.

Hvis innglassing, uansett årsak, påfører Sameiet ekstra kostnader vil dette kunne bli belastet seksjonseier.

Med bakgrunn i disse forutsetninger så må styret få en oppdatert søknad hvor det klart fremkommer hva som er ønsket løsning fra seksjonseierne.

Med vennlig hilsen

3

SAK 5.4

VEDLEGG NR. 4

ORDENSREGLER FOR STØPERIET MOSS SAMEIE



Vedtatt ved etableringen.
Revidert 13.04.2023
Revidert 09.04.2024

1. Formål og omfang

Disse ~~hus~~Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold og «Godt Nabolskap» i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trykkel og bygge. Dette oppnås ved at alle følger ~~hus~~Ordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt boplyse-ved-at-alle-tar-hensyn-til-hverandre.

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

~~Besøk~~ Sameiet har i tillegg til de særlige regler for flere ting, f.eks. parkering, behandling av teknisk utstyr, og rengjøring, eller annet, er å anse som en del av ordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

All unødige støy i trappoppgangene skal må unngås. Barneleik og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

- vurdere videre handling. Dersom det bestræves til innen eierseksjon så vil eier beståes egenandel. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risling av tøy, teppebænkning og lignende fra balkong og svalgang eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkong og svalgang ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboere står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Det må ikke luftes gjennom entredeur og ut i oppgangen.
- At gass eller andre brannfarlige væsker ikke oppbevares i garasjeanlegg eller i sportsbod i kjeller

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

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

Når skade oppstår, er man forpliktet til å bestræve skadeforlaget. Ved skade forårsaket av den enkelte, er seksjonseier/beboer ansvarlig for sameiets egenandel.

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

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

Søppelposer, tomme pappeposer og må ikke plasseres i trappegang, dette gjelder selv for korte perioder.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappegang, men i egne boder eller på anviste plasser. Barnevogner og sykler må plasseres på egnet sted, og slik at eierne har tilgang til dem. Barnevogner og sykler må plasseres på egnet sted, og slik at brennbart materiale skal ikke oppbevares i løsningsveiene (P-plass, fellesarealer, trapper eller trappoppgangene).

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

5. Fellesutstyr
Allt fellesutstyr som sameiet eier (for eksempel bipleieutstyr, sykler, kano, kajak etc) må brukes etter de regler som gjelder. Dersom ting blir ødelagt som følge av låntakers bruk så må denne erstatte det (Gjelder ikke ved normal slitasje).
Utstyr som dette kan ikke disponeres/lånes av korttidsleieboere.

6. Kjøring og parkering
Seksjonseierne med tildeelt parkeringsplass i felles garasjeleier skal fortrinnsvis parkere der. Parkering på felles-uteomhus-parkeringsplass er kun beregnet for dagparkering.

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

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

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

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

7. Beplantning
Seksjonseier har ansvar for stell og vedlikehold på sin side av hekk og planter der hvor dette grenser mot fellesareal eller nabo. Planter kassene utenfor Købakkas gate 21 og bøkhekkene i Lindgårdsrom og ut mot elvebredden inngår i sameiets fellesområde. Sameiet har ansvar for årlig beskæring av disse. Hekk skal ikke være høyere enn 150 cm, og ha lik høyde. Seksjonseier har ikke anledning til å fjerne hekkene. Sameiet bestemmer plantetyper på alle fellesområder og de områder som grenser mot seksjonseiere. Beplantningen skal være tilpasset kvatner, strøk og innendørs klima. Det ikke er tillatt å plante trær og planter på egen seksjon må stilles på en slik måte at det ikke er til sjanse for andre beboere. Dersom det allikevel oppstår en situasjon med et tre eller plante som er til unødvendig ulempe for andre beboere, kan styret pålegge vedkommende å fjerne eller beskære treet, slik at ulempen forsvinner.

7-8. Dyrrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at dyrreholdet ikke er til sjanse for øvrige beboere i sameiet. Beboere som holder dyr, skal sørge for at disse ikke etterlater seg ekskrementer på sameiets område. Styret kan lage egne regler for dyrrehold.

8-9. Andre bestemmelser
Grilling med elektrisk og gassgrill er tillatt, men den som griller må ta hensyn til brannfare, og sørg for at andre beboere ikke sjeneres. Gassbeholdere skal oppbevares stående, uring og må ikke lagres under bakkenivå.

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

9-11.
Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall. Bevæde på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

FULLMÅKT

Undertegnede _____
(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Støperiet Moss sameie
har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på sameiets ordinære årsmøte 09.04.24.

Moss, den _____

(sameiers underskrift)



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

Utskrift fra Matrikkelen

Leveret av ePlassen fra Proconet as, 23.09.2025 14:11

Eiendom 3103-3/3141

Bruksnavn
Type
Kommunenr
Gårdsnr
Bruksnr
Festensnr
Seksjonsnr

Grunneiendom
3103
3
3141
3141

Etablert dato
Oppgitt areal
Beregnet areal
Har feste grunnet
Punktreste
Seksjonert

20.06.2018
0 (ikke oppgitt)
6939.1
Nei
Nei
Ja

Andel
Tinglyst
Anmerket ligg
Kulturminne
Grunnforensning

Ja
Nei
Nei
Ja

Adresser (1)

Adresse
Rebækkas gate 33

Poststed
1534 Moss

Grunnkrets
Verket

Valgkrets
Sentrum/Verket

Kirkeseogn
Moss

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.06.2018	Oppmålingsforretning	3103-3/3141	Mottaker	7149,9
		3103-3/1224	Aggiver	-7149,9
16.08.2018	Fellettling	3103-3/3141	Berørt	0
		3103-3/1224	Berørt	0
16.08.2018	Seksjonering	3103-3/3141	Mottaker	29
		3103-3/3141	Mottaker	24,9
		3103-3/3141	Mottaker	33,1
		3103-3/3141	Mottaker	17,7
		3103-3/3141	Etablert/Endret	0
		3103-3/3141	Mottaker	34,3
		3103-3/3141	Mottaker	31,1
		3103-3/3141	Mottaker	17,2
		3103-3/3141	Aggiver	-210,8
		3103-3/1224	Berørt	0
01.01.2020	Omnummering	3103-3/3141	Mottaker	23,3
01.01.2024	Omnummering	3103-3/3141	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Garasjeuthus annekst til bolig

Byggningsnr
300662065

Gruppe

Status

Ferdigstilt

01.01.2019

Utgangssatt

01.01.2019

Tatt i bruk

Boliger

0

Etasjer

1

Selfrak
Kulturminne
Vannforsyning
Avløp

Nei
Nei
Nei
Nei

Areal, bolig (bruk/brutto)
Areal, annet (bruk/brutto)
Areal, totalt (bruk/brutto)

5264,2/5
90/101
5354,2/6

953
Oppvarming
Energikilde

054

Areal, (bebyggt/ubbyggt)

6054/

Har heis

Nei

Bruksenheter

Bolignr

0000

Adresse

Beskrivelse

BBA

0

Ant rom

0

Ant bad

0

Ant WC

0

Kjøkkenkode

0000



Moss kommune,
Rådhuset, Kjøfsegata 15,
Postboks 175, 1901 Moss,
+47 69 24 80 00
Org.nr. 920817521

Verket Moss AS
Postboks 2416 Solli
0201 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 20/1686-22-ERIS

Dato: 06.05.2020

Utvalg Plan-, bygg- og teknisk	Utvalgssaksnr. 385/20
-----------------------------------	--------------------------

Rebækas gate 1-33 - 3/3141 - Ferdigattest - nytt bygg

Tiltak: nytt boligbygg
Byggested: Gbnr: 3/3141 Rebækas gate 1-33
Tiltakshaver: Verket Moss AS
0201 OSLO
Ansvarelig søker: A-Lab AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Vedtaks:

Kommunen gir ferdigattest for nytt boligbygg i Rebækas gate 1-33 (støperiet), jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltakets og arbeidets art:	nytt boligbygg
Bygningstype og bygningsnummer:	300662026, 300661986

Vurdering og konklusjon

Dere har 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 ikke foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Følgende varmesystemer er registrert for tiltaket:
Energiforsyning: Elektrisitet, fjernvarme spillvarme
Varmefordeling: Vannbåren gulvvarme

Søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driffrasen er overlevert byggeverkets eier.

På overnevnte grunnlag gir vi ferdigattesten.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Myndighet

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

Klage

Deite vedtak er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjennboere og andre med rettslig klageinteresse.

Andre forhold

Kommunen kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i innholdet i ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarelige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i ten år etter ferdigattest. Kommunen kan føre tilsyn i samme tidsperiode.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Gebyr	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
140		2060	1	2060	Verket Moss AS
Mangelbrev					

Med hilsen

Live Eek
avdelingsleder

Erlend Isachsen
Ingeniør tlf +47 400 31 317

Mottakere:
A-Lab AS
Verket Moss AS

Postboks 458 Skøyen 0213
Postboks 2416 Solli 0201

OSLO
OSLO

Kopi til:
Brann- og redning, Møvaretk

Kjellerøstveien 30 1580

Rygge



ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

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

KLAGEADRESSAT

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.

INNHOLDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak det klages over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du/dere klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

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 verksetning 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 GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har du/dere rett til å se gjennom dokumentene i saken.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

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.

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Rebækkas gate 33, 1534 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 3141, smr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-t: 29 m²



Befaringsdato: 24.09.2025 Rapportdato: 25.09.2025 Oppdragsnr.: 13784-4177 Referansenummer: B09379

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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 gøres 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 vikesettik. Norsk takst er oppnått av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å oppnå uavhengig av andre bransjesketter. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takeringsfaget 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.

Rebekkas gate 33, 1534 MOSS
 CE 03 141
 3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
 Byggen 21
 1592 VALERØYSTAD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/ovale eller tegn på skader/svikt på boligen. Rapporten fremmer et vanligvis ikke positive gjensvarer ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Dette gjelder også for utrustning og innredning. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Eiendomsdel](#) og [Utsatt/utbedret](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkel hjelpemiddel. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger, uttømming av vann og, som under, etterreg, som det tas ut et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som lukttest.

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 og verger og utrustning som er bygget for 100 år eller mer, eller der opprinnelse tilbake til 1900-tallet, kan ha flere pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forberet.

Vurdering mot byggesregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne faller i 103 gjelder slik, testesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkeverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR BESEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstand • lagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjesellere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, mannt og vindere • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsere slik som hotelever • utendørs svømmebasseng og pumpanlegg • bygningens estetikk og utrustning • bygningens utrustning (bortsett fra brukstøttinger, brannalarmer og formlat som allepart sam plottiske base, mull og sikkerhet) • fellesarealer • fellesarealer og bygninger har vedlikeholdspunkt for tilstandsrapport, og dette er gjort for bygningssakkyndig, eller tilstandsrapport for en særlig tilføyning til boligen).

© Iverdi, 2023 © Norsk takst, 2023

Måten til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åttioverloven og kan kun benyttes av medlemmer i Norsk takst og av andre som har fått tillatelse til å bruke materialet. Det er forbudt å kopiere eller offentliggjøre materialet uten tillatelse fra Norsk takst. Standardtekster som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilstandrapporter, bare tilatt når det er fjernet for kopiering til privat bruk, sist o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Eiendomsdel](#) eller [Iverdi](#) [Eiendomsdel](#)).

Umyttebe i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvør.

Oppdragsnr.: 13784-4177

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 3 av 15

Sider: 2 av 15

Befaringsdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 13784-4177

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

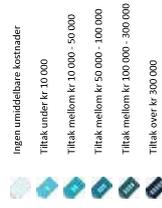
Tilstanden gir uttrykk for en gitt forenet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TSG0) og Tilstandsgrad 1 (TSG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningselemtene da bare har normal slitasje. Ved skilte konstruksjoner kan alder alone avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TSG0	TILSTANDSGRAD 0, TSG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilfredsstillende, og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utbedring. Det er ingen merforbruk til delen.
TSG1	TILSTANDSGRAD 1, TSG1: MINDE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha mindre slitasje og små skader, som vedvarende. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjonen på faglig god utbedring mangler.
TSG2	TILSTANDSGRAD 2, TSG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TSG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller medvirket funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes, når det er mindre avvik i uterom, eller når det er grunn til å forventer større skader eller følger skader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kontrast) så blir TSG markert med en lysere farge.
TSG3	TILSTANDSGRAD 3, TSG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forfall som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påkrevet funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TSGIU	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 bygningselementer, er et forsking anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke tolkes som et eksakt anslag på utbedringskostnad. 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 tjenesteytere.

Løpenelemtene skal det settes anslag for, utbedringskostnad for TSG, og skilt anslag kan også gis ved TSG.



Beskrivelse av eiendommen

1-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2019.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesareal på 3 kvm.

Standarden er normalt god.

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

Da dette er et samle kjøpeobjekt ikke undersøkes utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et samle 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.

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

Boligen anses som et godt pantebest. objekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2019

INNVEDIG
På gulv er det overflater av parkett og fliser. Veggoverflater av slettede fliser, spiler, teglstein og fliser. I tak er det slettede fliser.

VANNKJØLDER
Vannbåren gulvvarme i alle rom.

VÅTROM
Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfritt servant, veggfeste toalett, dusjbjelke og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, plateopp, kjøp/frysenskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør av pex (rør-rør) og fleksilange. Avløpsrør av plast. Avløpsrør vedligeholdningslag. Varmepumpe og vannvarmer i varme via flervarme. Sikringskapp med automatsikringer.

Arealer
Føretsetninger og vedlegg
Lovlighet
Selveierleilighet

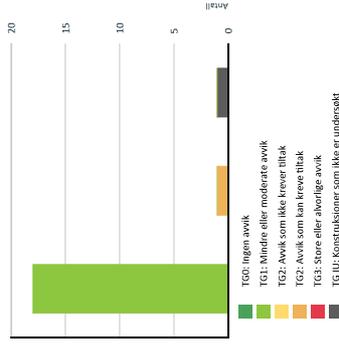
- Det foreligger godkjente og byggesendte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er undersøkt bruk av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m. må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Rebekkas gate 33, 1534 MOSS
Gnr.3 - Bnr.3141
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugjevøien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD
Norsk Takst

Sammen drag av boligens tilstand

For deling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Selvetterleilighet

10.1	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	0/15
10.2	Våtrom 5.1, etasje > Bad/vaskerom > Tiliggende konstruksjoner våtrom	0/15
10.3	AVVIK SOM I KAN KREVE TILTAK	0/15
10.4	Innvendig > Overflater	0/15

Oppdragnr.: 13784-4177

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 6 av 15

Rebekkas gate 33, 1534 MOSS
Gnr.3 - Bnr.3141
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugjevøien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD
Norsk Takst

Tilstandsrapport

SELVETTERLEILIGHET

Byggår

2019
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmidleret.

Kommentar

Anvendelse

Tatt i bruk.

UTVENDIG

10.1 Vinduer

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



10.2 Dører

Ytterdører i tre med innlagt kikkelytt.
Terrasser i tre med stort glassfot med isolerglass fra byggeår.



10.3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/sveverom er det adgang til innlagt terrasse på 12 kvm.
Areallet er en del av boligens bruksareal som BRA+B.

INNVEDIG

10.4 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av sløtmalte flater, spiler, teglstein og fliser.
I tak er det sløtmalte flater.

Vurdering av avvik

- Det er påvist andre avvik flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stødviss avvik utover normal slitasjegråd. Gjelder hovedsakelig parkett enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Parketten kan med fordel slipes og lakeres.



10.5 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

Det er målt med nivåbær som viser at etasjeskille/gulv er innenfor referansenivåer i henhold til dagens forskrift.

10.6 Radon

Radonspørre ble et krav i boliger bygget etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette overfor kommunen ifm søknad om byggesøknad. Tiltaksplaner jefes derfor til i da bygget skal være oppført med radonspørre.

VATROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollrakeringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

10.7 Overflater vegger og himling

Oppdragnr.: 13784-4177

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 7 av 15

Rebbakkas gate 33, 1534 MOSS
Gnr.3 - Bnr.3141
3103 MOSS

Norsk Boligstatist AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD
Norsk Takst

Tilstandsrapport

Fis på vegger og sluttstilt tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

0101 Overflater Gulv

Fislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 35 mm fra topp membran til topp sluttstilt.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

0101 Sluk, membran og tettesjikt

Såsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

0103 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med medfett servant, veggfestet toalett, dusjplanne og opplegg for vaskemaskin.

Drensåpning er korrekt etablert i sstene iht. forskrifter.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

0103 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

0101 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav til hulltetting iht forskrift om trygghet bolighandelen:
«Hulltetting kan unnlates dersom eller fordi boligen inngår i bygningkonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som badromskabin».

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

0103 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggesår.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integert komfy, plattetopp, kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin.
Watergard er montert.



1. ETASJE > KJØKKEN

0103 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Norsk Boligstatist AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD
Norsk Takst

Rebbakkas gate 33, 1534 MOSS
Gnr.3 - Bnr.3141
3103 MOSS

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

0103 Vannledninger

Vannrør av pos. (nr.-1-147) og flexislange.



0103 Vannbåren varme

Varmtvann og vannbåren gulvvarme via fjernvarme.



0103 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensete kontrollen som foreskiftet inneholder. Et anlegg kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre vellething eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrikerkompette.

Sikringskap med automatsikringer, 9 fordeleskruer på hhv. 16 og 25 ampere. Hovedkrets på 63 ampere.

Relativt nytt el-anlegg.
Oppsett av elektriske foringsesige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takemanen er ikke utført elektriker og ser hun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut fra bilder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer henvises. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

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



03.5 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spesifikasjonene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig prosjekter, der en vurdering av branntekniske forhold eller branntekniske forhold kan være nødvendig. Branntekniske forhold eller bygningssakkyndige har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

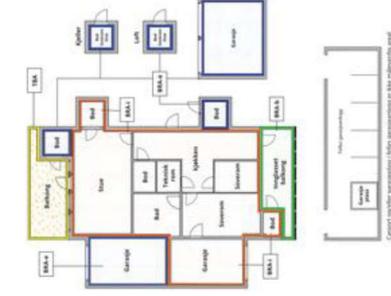
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealer gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Hva er måleverdig areal?

Arealer i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst 1,50 m på 0,60 m. Et loft med maksimalt 0,10 m for eksempel bare til registrering av vann, er ikke måleverdig. Bruttoareal er summen av alle rom som har et eller flere luker og gangbart gulv.

Hva er brukareal?

BRU = BRU-1 + BRU-2 + BRU-3
Brukareal for bygningen er bruttoareal minus areal som oppgis av yttervegger.



Rebakkas gate 33, 1534 MOSS
Gnr. 3 - Bnr. 3141
3103 MOSS

Norsk Boligtekt AS
Ligjeveien 21
1592 VÅLERI ØSTFOLD
Norsk.tokst

Arealer

Selverierlighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Terrasse- og balkongareal (BRA-b)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	
1. etasje	29	12	41	
Bod i fellesareal	3	3	3	
SUM	29	3	12	
SUM BRA	44			

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemålte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det er uansett alltid bruk av et rom som reguler rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold løynt til bruk, fortløftlig, tilbys m.m. må undersøkes hos PBT Moss Kommune.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til romningsvei, dagslysfate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Selverierlighet	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
	29	12

Oppdragsnr.: 13784-4177

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 12 av 15

Rebakkas gate 33, 1534 MOSS
Gnr. 3 - Bnr. 3141
3103 MOSS

Norsk Boligtekt AS
Ligjeveien 21
1592 VÅLERI ØSTFOLD
Norsk.tokst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Mate Renic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eierforhold
3103 MOSS	3	3141		83	6939 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Rebakkas gate 33

Hjemmelshaver

Leona Mihajlović-Koldić, Mate Renic

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Virket er en bydel beliggende attraktiv nær sjøen ved Møllebyen og Moss sentrum. Området er under etablering og har allerede fått mange flotte fasiliteter. Gangen fra Virket fører over til Møllebyen, en del av Moss sentrum med blant annet kino, bibliotek og cafe. Utenfor Anns sentret finner du bussterminalen. Skal du med tog er togstasjonen innenfor kort gangavstand, derfra tar du tog til Oslo på ca. 35 minutter. Det finnes flere barnetager og barneleider i gangavstand. Ungdomsskole og videregående skole finnes i sentrum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomten er pent opparbeidet med grøstien, diverse beplantning, gangstier, flotte fellesområder med lekeplass og sittegrupper m.m. Fine turområder langs elvebredden. Det er gode sol og lyserhold på tomten.

Byggemåte

Lavblokkbygges oppført i bærende stål- og betongkonstruksjoner. Boligen er fundamentert på antatt faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Armert og isolert såle. Antatt radonsperre. Bygget har yttervegger av betong. Forblendet med tegl, plater og spiler på fasade. Flak takkonstruksjon. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13784-4177

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 13 av 15

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løser i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdt opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordele

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagsendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritertingene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente selvsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selvs visningsdagen, ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studentsteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(Eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring
Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokatbistand og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonsen på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen. SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 dagen etter siste annonserte visning, v.l. som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt, gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist: på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Rebekkas gate 33, 1534 Moss. Gnr. 3, bnr. 3141, snr. 831 STØPERIET MOSS, oppdragsnr.: 109250267
Mægler: Hans Erik Engebreitسن, mobil: 46 44 84 43, e-post: hane@proaktvno

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:

Kjøpesum kr: _____
Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel i fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreført til salger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktet seg budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlegg vil bli fremlagt for kjøper og regjer for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til hver for seg å forhøre bud, motta aksept og/sellere foreslått. f.m. budgivningen. Dersom bud sendes mægler etter kontaktid, må budgiver selv sørge for å gi mægler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Lånestatusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____
Egenkapital: _____ kr _____
Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____
Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____
Adr.: _____ Adr.: _____
Postnr.: _____ Postnr.: _____
Sted: _____ Sted: _____
Tlf/arb.: _____ Tlf/privat: _____
Tlf/privat: _____ Tlf/privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsnemningsgruppen, Etendom Norge og Norges Eiendomsnemningsforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsnemning § 6-2 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 eventuelt salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GIENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil mægler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til mægler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal mægler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgiver som berytter 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/brnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelesdato 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 mægler før bud avgis.
4. Mægler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunder. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal mægleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen, bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at mægler har mulighet til, så fremt budgiver har mulighet til å akseptere høyeste bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
5. Mægleren vil oppfordre til å stille slik frist.
6. Mægleren vil oppfordre til å stille slik frist.
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 AVTALERETTLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrevret ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til mægler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet, da bindende for budgiver, frem til akseptfristens utløp, med mindre budet, før denne tid, avbys av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt. I en annen innbør, dersom ikke et 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, vil budgiver innen akseptfristens utløp, er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger, til kjøper (såkalte omsetningsbud), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det forligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet rett tid aksepteres av kjøper.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014. Forbindelse med ikkrettede av endringer i eiendomsnemningsforskriften.



proaktiv.no



Erik Andre Engebretsen
Eiendomsmeglerfullmektig
MNEF
45 26 85 70
erik.andre.engebretsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg
Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no