

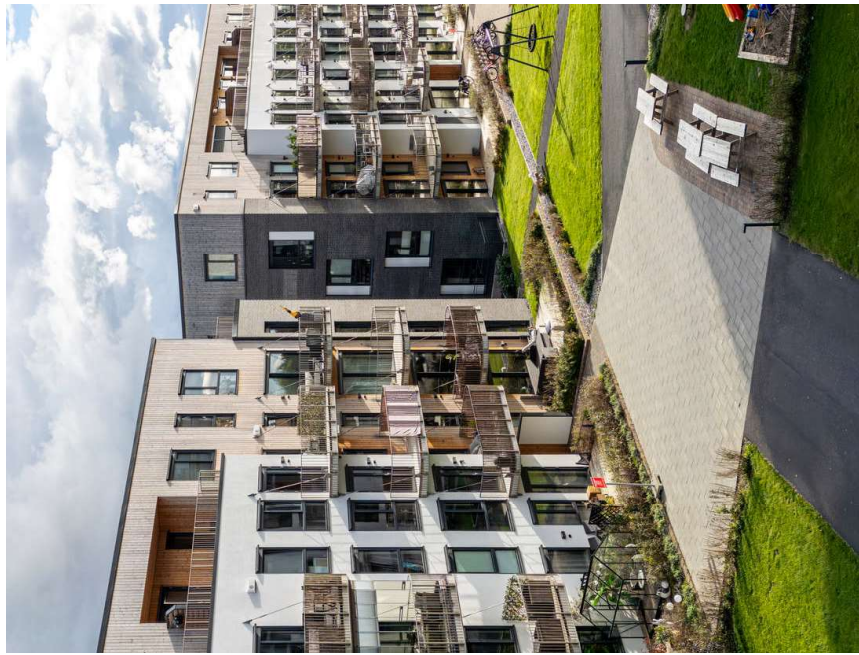
PROAKTIV

Attraktiv
selverier med
utleiedel

I et nytt og fint område på
Melløs

RABEKKGATA 3B





MOSS/MELLØS

Flott og nyere selveierleilighet med hybel. Utgang til terrasse og hageflekk.

Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

- **Sandviken**
Chr. Michélsengt. 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 84 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**
Sonegata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albuns gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 67 90 40 10
drammen.lier@proaktiv.no

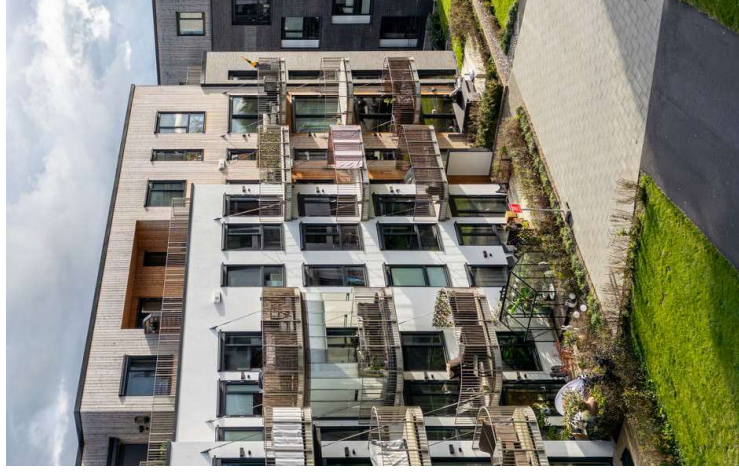
ØSTFOLD

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

TELEMARK

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

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rabekkgata 3B, 1523 Moss

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 2, bnr. 1729, snr. 94 i
TRIBJUNEN MOSS
EIERSEKSJONSSAMEIE

Prisantydning: 5.990.000,-

Omkostninger: 163.000,-

Totalpris: 6.153.000,-

Kommunale avgifter: 548,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 4/3

BRA: 104 m²

BRA-i: 94 m²

BRA-e: 10 m²

TBA: 21 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering i felles
garasjeanlegg. Plassen som følger er nr 117.

Tomt: 14303 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.534,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene
består av: Fjernvarme kr 1443,-, revy/foir
førsel kr 133,-, tv/internett: kr 424,- og
parkering kr 175,- fellesutgifter kr 3.359,-.
Kostnader til tv/internett øker med kr 70,-
fra 1/11-25. Kostnaden blir da kr 494,- per m.

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

INNHOOLD

2	Nøkkelinformasjon	5	Leder/megler	6	Nærområdet	10	Informasjon om boligen
12	Bolgen i bilder	30	Plantegninger	34	Kjerneinformasjon	39	Vedlegg
154	Budskjema						

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

"As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incl eatiost, sa consectem. 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 inisque pla lur allitatas rerrunqui".

Navn Navnesen

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

"As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incl eatiost, sa consectem. 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 inisque pla lur allitatas rerrunqui".

Navn Navnesen

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

"As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incl eatiost, sa consectem. 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 inisque pla lur allitatas rerrunqui".

Navn Navnesen

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

"As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incl eatiost, sa consectem. 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 inisque pla lur allitatas rerrunqui".

Navn Navnesen

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

"As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incl eatiost, sa consectem. 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 inisque pla lur allitatas rerrunqui".

Navn Navnesen

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

"As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incl eatiost, sa consectem. 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 inisque 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."



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF:
Erik Andre Engebretsen

Erik Andre Engebretsen
Eiendomsmeglerfullmektig 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

Eiendomsmeglerfullmektig i Proaktiv Eiendomsmegling. Dekker hovedsaklig: Moss, Råde, Son og Vestby

Som eiendomsmeglerfullmektig 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!

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Erik Andre Engebretsen



MOSS/MELLØS

Kommune: Moss / Område: Moss Østområdet

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

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

Bebyggelse

Blokkbebyggelse.

Adkomst



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Tribunen Rabekkgata Linje 24	1 min ⚡ 0,1 km
🚶 Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	21 min ⚡ 1,9 km
🚶 Oslo Gardermoen	1t 15 min ⚡

DAGLIGVARE

Kiwi Melløs PostNord	2 min ⚡ 0,1 km
Kiwi Høyden	8 min ⚡

VARER/TJENESTER

🚶 Rygge Storsenter	11 min ⚡
🚶 Boots apotek Lilleeng Helsepark	9 min ⚡

SPORT

🚶 Melløs stadion Fotball, friidrett	2 min ⚡ 0,1 km
🚶 Øre idrettspark Fotball	8 min ⚡ 0,7 km
🚶 Actic Moss	10 min ⚡
🚶 Spent Moss	13 min ⚡

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚶 Lilleeng Helsepark	6 min ⚡
🚶 Melløs Stadion Moss	6 min ⚡

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

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



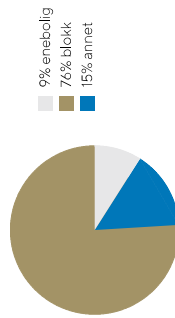
SKOLER

Melløs skole (1-7 kl.) 346 elever, 23 klasser	8 min ⚡ 0,7 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 96 elever, 8 klasser	10 min ⚡ 0,8 km
Øreåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 21 klasser	13 min ⚡ 1,1 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	18 min ⚡ 1,6 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	6 min ⚡ 2,5 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	11 min ⚡ 0,9 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	7 min ⚡ 2,5 km

BARNEHAGER

Ørejordet barnehage (1-5 år) 113 barn	6 min ⚡ 0,4 km
Melløsparken barnehage (1-5 år) 85 barn	8 min ⚡ 0,7 km
Ekholt barnehage (0-5 år) 72 barn	13 min ⚡ 1,2 km

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL RABEKKGATA 3B

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

BYGGEMÅTE

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

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 25.09.16, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg. Plassen som følger er nr.117.



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 (felles).
Hoveddel, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom, alkove
Hybel, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom,
2 bodier i fellesareal

Areal

-BRA-i (internt bruksareal): 94 kvm
-BRA-b (innglasset balkong):
-BRA-e (eksternt bruksareal): 10 kvm
-Totalt BRA: 104 kvm
-TBA (terrasse-/balkongareal): 21 kvm

Aralet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:
- Totalt BRA: 104 m²
- BRA-i: 94 m²
- BRA-e: 10 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet, med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Boligen holder en god og moderne standard, med bla vannbåren gulvvarm (fjermevarme), fliislagte bad både i hoveddelen og i hybelen, Moderne kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen.



GANGEN ER LYS OG
INNBYDENDE, MALT I
DUSE FARGER.

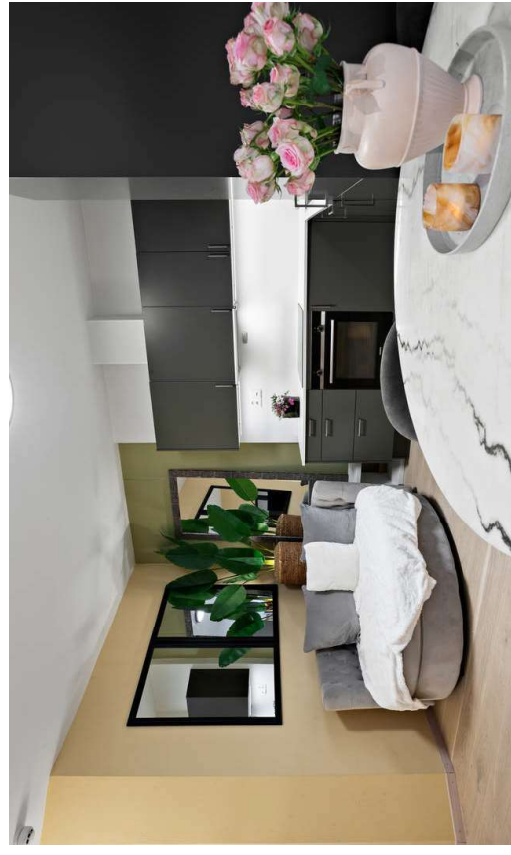


NYERE KJØKKEN FRA
SIGDAL MED FRONT UNO



KJØKKEN/STUE

Her har mye av stuen blitt tatt til ekstra soverom med lettvegger. Disse kan lett fjernes for å forstørre stuen igjen.

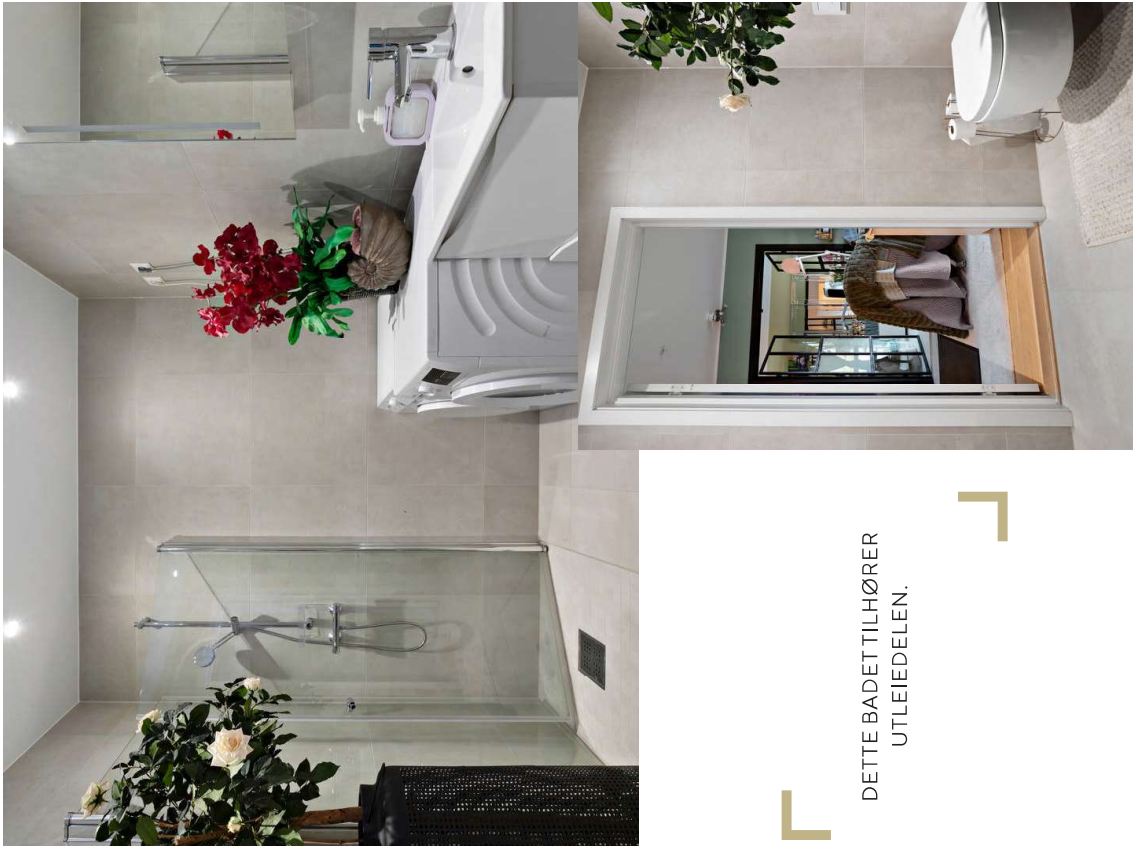




NYRE BAD MED FLOTTE
FLISER OG VEGGHENGT
KLOSETT



I LEILIGHETEN FINNER DU
TO STRØKKNE BAD.



DETTE BADET TILHØRER
UTLEIEDELEN.



HOVEDSOVEROM

Malt i fine farger, med god garderobeplass.

SOVEROM

I leiligheten har du hele 3 soverom pluss en sovealkove.



UTLEIEDEL

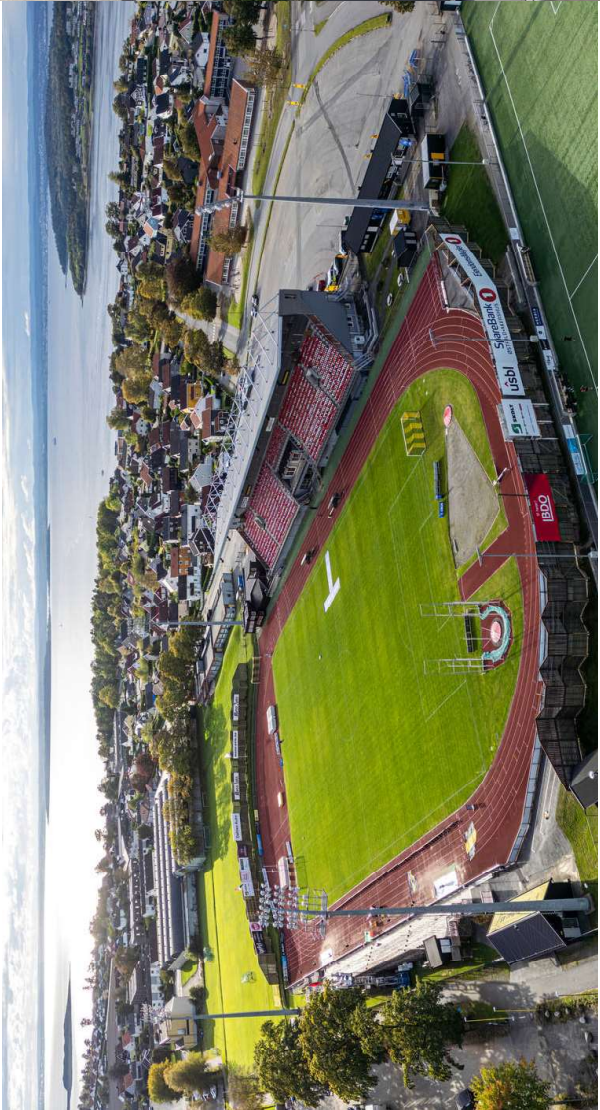
Her finner du en storslått innredning som i hoveddelen.



HYBEL

I hybelen har du alt du trenger - kjøkken, nytt bad, og plass til å lage en koselig stue/soverom.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelser kan forekomme. Innredning og møblering er tillett av en innredningsarkitekt og fungerer virkeligheten.



Avvikelse kan forekomme.

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Plantegning under er original planløsning, og den kan lett gjøres om fra dagens løsning, uten at det skal bli merker som er skjjemmende.



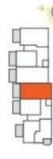
3-roms leilighet med hybel

3
ROMS

Leilighet D2-H0102

BRA	95 m ²
PHOM	92 m ²
TERRASSE	20 m ²

Etasje 1



Utleie

Det følger med en egen hybel med leiligheten. Det er felles inngang til en felles gang, og derfra hver sin ytterdør inn til hovedleiligheten og hybelen. Hybelen består av kjøkken/stue i åpen løsning. Sovrom med skyvedør, og bad. Hybelen benyttes i dag av selger til drift av egen bedrift, og kjøkkeninnredning er derfor dekket av et forheng.

Både hybel og hoveddelen kan iht vedtektene fritt leies ut, men styret skal varsles.

KJERNEINFORMASJON



Formuesverdi som sekundærbolig kr 5 204 608 per 31.12.23

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 14.303 kvm, Eierform: Eiet tomt

Parkering

Parkering i felles garasjepanlegg. Plassen som følger er nr.17.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameier: TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE, Orgnr: 925278840
Sameiet består av 174 seksjoner.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandeli 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 husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot korttidsutleie av seksjonen 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, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger

foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie if. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

OBO5

Styre godkjenning

Kjøper av andelen må IKKE godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året, dette gjelder også katte. Se ytterligere regler om husdyrhold i Ordensreglene.

Forsikring

Tryg Forsikring
Polisnummer: 8028711

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 301 152 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader pr mnd kr. 5 534,-
Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene består av fjernvarme kr 1443,-, rev/for forsler kr 133,-, tv/internett kr 424,- og parkering kr 175,-, fellesurgitter kr 3 359,-.
Kostnader til tv/internett øker med kr 70,- fra 1/1-25.
Kostnaden blir da kr 494,- per mnd.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr kr. -
Andel fellesformue kr. -

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 548 pr. mnd
Gjelder eiendomsskatt. Totalt kr 6,575,- årlig.

Ferdiggjett/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdiggjett (FA) fra Moss Kommune datert 20/12-2023.
Ferdiggjett er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et særnadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdiggjett / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til boligbyggelse iht. reguleringsplan Ryggeveien 33 datert 09.11.2015, ID 442 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Utsnitt av planen med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommens betegnelse

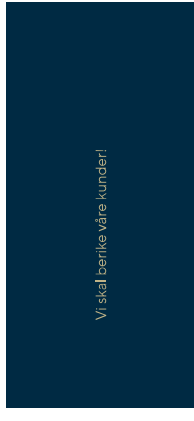
Gnr. 2 Bnr. 1729 Shr. 941 Moss kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

PRISANTYDNING INKLUDERT ØMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger



Kjerneinformasjon

5 990 000,- (Prisstyngning)

Omkostninger

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

545,- (Tingliggebyr pantedokument)

545,- (Tingliggebyr skjøte)

149 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 990 000,-))

11 900,- (Bolligkjøperforsikring (valgfritt))

163 000,- (Omkostninger- totalt)

6 153 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert 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.

Sikkerhetstiløse

Alle eiendomsregistreringsforetak har lovplagte forsikring av klientmidler/begjæret oppsatt til kr 45 mill. Enhetssaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låreinstusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låreinstusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

SVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt, til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, if. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få lettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktivno.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger, kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til statsning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir ligende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må, i disse tilfellene, enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være

forberedt på å dekke forskningseserter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har regnet boligselgerforsikring. Selgers egne klærings skjema er vedlegg til dette prosjekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Bolligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne bolligkjøperforsikring. Vedlagt i salgspoppaven følger informasjon om Bolligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Bolligkjøperforsikring 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 Bolligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/bolligkjoper/>.

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 1 t. 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 forsikringer på ei- eller tele-nettet. 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 tinglysning 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 salgspoppaven.

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for boliger:

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

-BRA-e: Areal av for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med

egen inngang, gjesterom, 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 allaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TEA: Areal av terrasser, allaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF,

Eiendom Norge og Advokatforeningens

eiendomsreglergruppe, legges til grunn for selget dersom ikke annet fremkommer av salgspoppaven. 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 i handelen.

Loavendelse og kontraktsbetingelser

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbak-avbedde parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Loavendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsk dokumentene, herunder salgspopgave, tilstandsrapport og selgers egen erklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsk dokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsk dokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forventet ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid,

Kjerneinformasjon

har vanligvis blitt utsatt for siltasje og skader kan ha oppstått. Slik brukstiltasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal siltasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Kim Chau Thi Huynh

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt: provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0 % av kjøpesum for gjennomføring av salgspoppaven. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 50 000,-. Tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelagingsgebyr kr. 12 900,-, oppgjørshonorar kr. 5 990,-, visninger kr. 2500,- (2 stk. inklusiv), overtagelse kr. 1 000,- og markedsføringspakke kr. 14 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 11 365,-. Utleggene omfatter innhentning off./komm.info, opplysninger OBOS, grunnbokskrifiter, tinglysning sikringsobligasjon, innhentning tinglyste erklæringer.

Tinglysning av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtalesesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte inngis i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgspoppaven

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

Samarbeidspartnere

Kjerneinformasjon

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester. Forbindelse med et salgspopdrag, våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Sjensdige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - 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 SOME, Eiendomsverd - formidler av nabolagsprofiler, Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS
Org.nr. 97476192
Ansvarlig megler: Erik Andre Engabretsen

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:

- 1971/608-2/87 Erklæring/avtale tinglyst 31.12.1971
Bestemmelse om gjelde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Ved flere bestemmelser
- 1989/3145-1/87 Best. om vann/kloakkledn. tinglyst 14.04.1989
Ret. for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
- 1991/5209-2/87 Erklæring/avtale tinglyst 18.07.1991
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelser om elektr. ledninger
- 2001/1236-1/87 Bestemmelse om bebyggelse tinglyst 30.11.2001
- 2021/664149-1/200 Bestemmelse om netstrasjon tinglyst 04.04.2021 21.00
Rettighetshaver: ELVIA AS
- Svødevartig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse transport og ferdsel
Bestemmelse byggeforbud og beplantning
For å lese de tinglyste dokumentene, kontakt megler.

Dato salgsoppgave
7/10/2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Rabekkgata 3B, 1523 Moss

16 Sep 2025

Informasjon om eiendommen	Enhetnummer
Adresse Rabekkgata 3B	Postadresse Rabekkgata 3B
Opplysninger om selger og salgsobjekt	
Driver du med omsetning eller utvinding av eiendom? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Når kjøpe du boligen? Juni 2023	
Har du selv bodd i boligen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er langre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fin om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet. Bodd fra siden juni 2023	
Har du kjennskap til feil i de mangler ved borettingsreguleringens fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi å du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.	
Informasjon om eksisterende husforsikring Storebrand Forsikring AS-65	
Informasjon om selger Selger	
Hiyyah Kim Chan Thi	
Forbehold	
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligsjoper anses å kjennet til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligsjoper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.	

Side 1

Våtrom	
1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	
2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	
Tak, yttervegg og fasade	
3 Har det lekket vann utenfor og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	
4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindre eller annen fasade? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	
Kjeller	
5 Har sement eller borestøttert hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	
6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
8 Er det utført arbeid med drenerting? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	
Elektrifisitet	
9 Har det vært feil på det elektriske anlegget? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	
10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	
Rør	

Side 2



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller illoaude?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjetheter og sprekker

17 Er det tegn på seningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ledsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i helligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellsområdet til samstet eller borettelaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i samstet eller borettelaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler kulliprotten brukstillatelse 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 kjøliget, lybøl eller lignende?

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til boliseie av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er samstet eller borettelaget et involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har utgåvarte 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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Side 4



En boliggederforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer 95314510

Egenerklæringsskjema

Name: **Huynh, Kim Chau Thi** Date: **2025-09-16**

Identification:  **bankID** Huynh, Kim Chau Thi

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



ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse:	Rabekkgata 3B
Postnr:	1523
Sted:	Moss
Leilingsnr:	
Ørt:	2
Øvr.:	1720
Seksjonnr:	
Festetnr:	
Bygn. nr.:	
Boeigr.:	H0102
Måsenr.:	A2023-1486025
Dato:	26.05.2023
Innleidt av:	Sweco Norge AS v/ Sweco Norge AS

Energiattesten er beregnet og utført av Bygningens Sentraltest og ikke bekreftet av Mattilsynet.

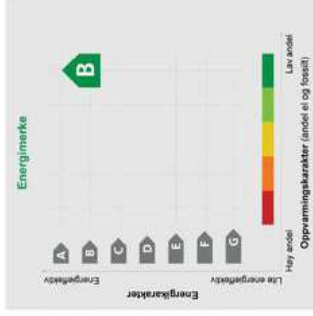
Energiarakter angir boligens energistandard. Energiarakter består av en energiarakter og en oppvarmingsarakter, se figuren. Energiarakteret symboliserer med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energiarakter.

Energiarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energiarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energiarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

Mitt energibank

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Innleidt av: Sweco Norge AS v/ Sweco Norge AS

Energiattesten er beregnet og utført av Bygningens Sentraltest og ikke bekreftet av Mattilsynet.

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

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Grønn farge betyr lav andel olje og gass, mens rød farge betyr høy andel olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmegjenvinningsanlegg, solenergi, bobbeiser og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energiatting.no

Howdan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Energiemerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:

BOLIGBLOKKER

Bygningsstype:

LEILIGHET

Byggeår:

2023

BRA:

98,0

Dato for lekkasjetell-

19.04.2023

måling:

Nybygg

Type bygg:

ENERGIREGLER 2016

Energieregler (TEK-standard):

Angis kun for nybygg

Programvare:

Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

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

Om grunnlaget for energiløstesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3037 (www.energimelding.no/NS3037)

Sjersamt om energiløstesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energifeltvisering og tilskuddsordninger kan reises til Enova Svare på tlf. 800 49 000 eller svare@enova.no

Pikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiløstesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresserabekkgata 3B
Postboks/Sted 1523/Moss
Leilighetsnummer:
Bolignr. H0102
Dato: 20.05.2023 16:43:31
Energiidentifikasjonsnummer: A2003-1486525
Ansvarelig for energiløstesten:
Energimelding er utført av: Sweco Norge AS v/ Sweco Norge AS

Gr. 2

Bnr. 1729

Saksnummer

Festleier

Bygnr.

Enhet

Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

Brusenshetsidentid

Byggingentid

Adresseidentid

VegAdresseidentid

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr.

Gnr.

3002

2

1729

Fnr.

Gateadresse

Postnummer

Poststed

Bygningsnr.

Bolignr.

Beskrivelse bolig/bygning

Dato for opprettet

Bygningskategori

Bygningskategori-ID (NVE-ID)

Bygningsstype

Byggear

Byggstandard

Type bygg

TEK Standard

ENERGIREGULER 2016

Nb/Bygnr

ENERGIREGULER 2016

Energivurdering

Pliklig energivurdering

Kjelanlegg

Er vurdering opplyst

Dato for opplysning

Nei

Nei

Nei

Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energitilstanden

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplyst	Nei
Dato for opplysting	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplyst	Nei
Dato for opplysting	
Ventiljonsanlegg	Nei
Er vurdering opplyst	Nei
Dato for opplysting	
Areal yttervegger	36 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	98 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m ²
Oppvarmet BRA	98 m ²
Totalt BRA	284 m ²
Oppvarmet luftvolum	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	86,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,38 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	19.04.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegevinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegevinner pga. frostskilling	81 %
Spesifikk vireffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftsiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vireffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftsiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftsiden	1,26 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftsiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjøleeffekt for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SFP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgnet med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energitilstanden

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftsiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmelastkudd fra belysning i driftsiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftsiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmelastkudd fra utstyr i driftsiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftsiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmelastkudd fra varmtvann i driftsiden	0,00 W/m ²
Spesifikt effektbehov for personer i driftsiden	1,50 W/m ²
Totalt lastfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karnfaktør	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingsystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	

Bygningsdata: Vedlegg til energitilstanden

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem 1,000
 Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevarm som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem 1,00
 Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet 0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energigivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energigivare 0,00
 Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevarm som dekkes av et varmesystem basert på andre energigivare 0,00
 Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energigivere 0,98

Klimastasjon / kilde Rygge (MeteoNorm)
 Dato for beregning 29.5.2023
 Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma Sweco Norge AS
 Navn person Sweco Norge AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergiBudsjettPKvM
 Romoppvarming 22.3

Bygningsdata: Vedlegg til energitilstanden

Ventilasjonsvarme 3,6
 Varmtvarm 29,8
 Vifter 4,6
 Pumper 0,7
 Belysning 11,1
 TekniskUtstyr 17,5
 Romkjøling 0,0
 Ventilasjonskjøling 0,0
 TotaltNettoEnergiBehov 89,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima 9343 kWh/år
 Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima 95,43 kWh/(m²·år)
 Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima 5693 kWh/år
 Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima 90,49 kWh/(m²·år)
 Beregnet levert energi ved lokalt klima 8859 kWh/år

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

Elektrisitet 0 kWh/år
 Olje 0 liter/år
 Gass 0,0 Sm³/år
 Fjernvarme 0 kWh/år
 Biobrensel 0 kg/år
 Annen energigivare 0 kWh/år
 Totalt 0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklimate

Elektrisitet 3350 kWh/år
 Olje 0 kWh/år
 Gass 0 kWh/år
 Fjernvarme 5993 kWh/år
 Biobrensel 0 kWh/år
 Annen energigivare 0 kWh/år
 Totalt 9343 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass 20 %

Vedtekter (10) 2024 09 22

VEDTEKTER FOR TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

Org.nr. 928 278 840
Vedtatt på årsmøte 10.10.2024

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål:

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

2. EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

2-2 Fellesareal:

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

Vedtekter (10) 2024 09 22

3. RETTLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner:

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

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

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

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

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

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

3-3 Eierskiftegebyr - meldeplikt ved overdragelse og utleie

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

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

4. FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk:

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

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

Vedlekker (10) 2024 09 22

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

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

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

(5) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Parkeringsplasser:

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

5-2 Generell regulering av kjøring og parkering:

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

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

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

(4) Parkeringsplassene skal brukes til parkering av kjøretøy.

5-3 Organisering av parkeringsplassene og sportsboder:

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

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

Vedlekker (10) 2024 09 22

5-4 Begrenset adgang til overdrivelse og utleie:

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

5-5 Kostnader og vedlikehold:

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

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

5-6 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

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

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

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

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

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

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

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

Vedlekker (10) 2024 09 22

- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- (2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.
- (4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæververk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Etter et elerskifte 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 være utført av den tidligere seksjonseieren.
- (10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven §34.

6-2 Nærmere om grensesnitt – fellesinstallasjoner:

- (1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i sameiet.
- a) Støttelekningsnett for vann og avløp fram til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter.
- b) Ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens første hovedsikring etter inntakssikring.
- c) Tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

Vedlekker (10) 2024 09 22

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

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

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

- (1) Sameiet skal holde forsvarlig vedlike alle innvendige og utvendige fellesarealer, herunder bygningen og alle utvendige felles installasjoner og anlegg som lekeplasser mm. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive eventuelle radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slukt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven §35.

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

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

6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring:

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

6-6 Felles møterom/selskapslokale:

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

Vedlekker (10) 2024.09.22

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

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

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

- tiltaket ikke påfører andre saksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig måte.
- alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon.

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

e) nødvendige offentlige tillatelser er gitt.

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

7.2 Saksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører til brukenheten (terrasser, balkonger, boder, parkeringsplasser, mv):

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

Forbudet gjelder også endringer på en brukenhets innvendige tilleggsarealer.

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

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

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om:

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

Vedlekker (10) 2024.09.22

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

8. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT (MODERNISERINGSTILTAK)

8-1 Endringer:

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

Forbudet gjelder tiltak som:

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

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

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

Følgende fullmakter er gitt styret av årsmøtet:

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

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

8-2 Vilkår:

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

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

Vedlekker (10) 2024 09 22

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

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

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

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

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

(v) Arbeidene betales av seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

Vedlekker (10) 2024 09 22

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

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

8-3 Gjennomførte forandringer:

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

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

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

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

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

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

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

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

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

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader:

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

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

Vedlekker (10) 2024 09 22

- (3) Følgende kostnader skal fordeles med lik del på hver boligseksjon:
- Kabel TV, grunnpakke
 - Brebånd, grunnpakken
 - Forretningsførelse/ revisjon
- (4) Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsplass og boder fordeles som angitt i punkt 5-5:
- (5) Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte brukershet direkte:
- Eiendomsskatt
 - Innboforsikring
 - Strømforsbruk i egen seksjon
 - Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke
 - Energi til oppvarming og oppvarming av varmt vann når det er lagt opp til direkte avlesning og direkte fakturering (kreves inn av forretningsførelse)
 - Energi til ledning av elbil/hybrid

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

9-2. Betaling av felleskostnader:

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

9-3. Panterett for seksjonseierens forpliktelse:

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

9-4. Seksjonseierens hefelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad:

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

Vedlekker (10) 2024 09 22

10. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

10-1 Mislighold:

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

10-2 Pålegg om salg:

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

10-3 Fravikelse:

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

11. Styret og dets vedtak

11-1 Styret – sammensetning:

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

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

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

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

Vederlag ubetales etterskuddsvis.

11-2 Styremøter:

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

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

Vedtekter (10) 2024/09/22

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

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

11-3 Styrets oppgaver:

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

11-4 Styrets beslutningsmyndighet:

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

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

11-5 Inhabilitet:

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

11-6 Representasjon og fullmakt:

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder 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.

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

12. Årsmøtet

12-1 Myndighet:

(1) Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

Vedtekter (10) 2024/09/22

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

12-2 Tidspunkt for årsmøtet:

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

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

12-3 Innkalling til årsmøte:

(1) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 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 forretningsførerene.

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

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

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

12-4 Saker årsmøtet skal behandle:

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

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

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

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

Vedtekter (10) 2024 09 22

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

12-5 Hvem kan delta på årsmøtet:

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

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

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

12-6 Møteledelse og protokoll:

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

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

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

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

12-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet:

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

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

Vedtekter (10) 2024 09 22

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går uovervåring 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.
- Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.
- endring av vedtektene.

12-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

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

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

12-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

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

- 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

Vedtekter (10) 2024 09 22

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

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

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

12-12 Inhabilitet:

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

13 Forholdet til eierseksjonsloven:

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

Vedtekter (9) 2022 05 09

**VEDTEKTER
FOR**

TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMMEE

Eierer på adressen 020620ZZ

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål:

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

2. EIENDOMMEN

2-1 Sameiet:

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

(2) Sameiet består av 174 boligseksjoner, hvorav 69 blir bygget i første trinn (se

nærmere om dette punkt 13), og 21 næringsseksjoner. Næringsseksjonene er større boder som ikke ligger i kjelleretasjen.

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

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

- (3) For hver boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og boder utenfor hoveddelen.

Næringsseksjonene har fått telleren 1 i sin brøk. Se nærmere i punkt 9 om betydningen av dette ved fordeling av felleskostnader.

2-2 Fellesareal:

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

Vedtekter (9) 2022, 05 99

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner:

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

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

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

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

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

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

3-3 Eierskiftegebyr - melderplikt ved overdragelse og utleie

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

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

4. FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk:

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

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

Vedtekter (9) 2022, 05 99

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

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

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

(5) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Parkeringsplasser:

(1) Sameiet har i dag 69 parkeringsplasser. 6 av plassene er avsatt til personer med nedsatt funksjonsevne. Sameiet har i tillegg 9 gjesteparkeringsplasser, som er midlertidig etablert frem til sameiets eiendom er ferdig utbygd. Jfr. punkt 13.

(2) Garasjeanlegget vil bli utbygd til totalt 174 plasser.

5-2 Generell regulering av kjøring og parkering:

(1) Trafikk og parkering skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller unødvendig forstyrrelser. Kjøring på sameiets eiendom mellom byggene skal begrenses til et minimum.

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

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

(4) Parkeringsplassene skal brukes til parkering av kjøretøy.

5-3 Organisering av parkeringsplassene og sportsboder:

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

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

Vedlekker (9) 2022, 05 09

5-4 Begrenset adgang til overdrageelse og utleie:

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

5-5 Kostnader og vedlikehold:

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

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

5-6 Parkering for seksjonseiere med nedbatt funksjonsevne:

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

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

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

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

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

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

- inventar
- apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- ustyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet

Vedlekker (9) 2022, 05 09

- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsapparat fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- vinduer og ytterdører

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Nærmere om grensesnitt – fellesinstallasjoner:

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

- Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter.
- ledninger for elektrisitet fram til bruksenhets sikringsapparat.
- tele/gatanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

Vedlekker (9) 2022, 05 09

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring:

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

Vedlekker (9) 2022, 05 09

6-6 Felles møterom/selskapslokale:

(1) I sameiets eiendom er det et selskapslokale til bruk for seksjonseierne. Styret skal utarbeide retningslinjer for seksjonseierens bruk, herunder fastsettelse av leie. Styret eller den styret utpeker, skal administrere og organisere bruken. Selskapslokalet inngår i fellesarealet, og sameiet skal forestå vedlikeholdet.

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

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

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

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

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon.

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

e) nødvendige offentlige tillatelser er gitt.

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

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

(1) Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre bruksenheters boder i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (ytre rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten styrets skriftlige forhåndsavtykke. Forbudet gjelder også endringer på en bruksenhets innvendige tilleggsarealer.

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

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

Vedtekter (9) 2022, 05 09

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om:

- a) at moderniseringsiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordrer sameiets fremtidige vedlikehold etter punkt 6-3.
- b) at fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres om en seksjon får anledning til å øke størrelse på boligens areal, jfr. punkt 2-1 (3) og 9.

8. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT (MODERNISERINGSTILTAK)

8-1 Endringer:

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

Forbudet gjelder tiltak som:

- alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmegrunder, sol/vindskjerming, skillevegger/gjerd, plattinger, flislegging, eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- (2) Forbudet gjelder også endringer på utomhusplanen og på en seksjons utvendige tilleggsarealer, herunder anleggelse/utvidelse av plattning, heier, utvendig bod, flytting/ending av eksisterende beplântning og lignende uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

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

Følgende fullmakter er gitt styret av årsmøtet:

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

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

8-2 Vilkår:

Vedtekter (9) 2022, 05 09

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

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

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

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

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

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

(v) Samtykket omfatter kun oppføring /ending i henhold til fremlagte tegninger.

(vi) Arbeidene betales av seksjonseier.

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

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

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

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

(x) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen samt etablering av leidepunkt for eh-ber midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Vedlekker (9) 2022, 05 09

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

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

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

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

8-3 Gjennomførte forandringer:

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

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

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

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

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

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

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

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

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

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

Vedlekker (9) 2022, 05 09

9-1 Felleskostnader:

(1) Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. (2) Næringsseksjonene skal ikke belastes felleskostnader. Når vedtektene regulerer at felleskostnader skal fordeles mellom bruksenhetene etter sameiebrøken, betyr det at de skal fordeles mellom boligseksjonene, og etter sameiebrøken for boligseksjonene.

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

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

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

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

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforsbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke
- Energi til oppvarming og oppvarming av varmt vann når det er lagt opp til direkte avlesning og direkte fakturering.
- Energi til lading av elbil/hybrid

Andre felleskostnader, herunder nye felleskostnader, skal fordeles mellom boligseksjonene basert på boligseksjonenes sameiebrøk. Det samme gjelder kostnader til energi for oppvarming og varmt vann dersom det ikke er lagt til rette for direkte avlesning og direkte fakturering.

9-2 Betaling av felleskostnader:

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

9-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse:

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger

Vedlekker (9) 2022, 05 09

folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Parteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inne en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9.4 Seksjonseierens hestelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad:

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

10. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

10-1 Mislighold:

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

10-2 Pålegg om salg:

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

10-3 Fravikelse:

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

11. Styret og dets vedtak

11-1 Styret – sammensetning:

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

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

(3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Årsmøtet velger styreleder og nestleder ved særskilt valg. Styreleder og nestleder skal velges på forskjellige årsmøter slik at deres funksjonstid ikke utløper samtidig, og slik at en av dem representerer kontinuiteten ved den andres avgang.

Vedlekker (9) 2022, 05 09

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

Vederlag ubetales etterskuddsvis.

11-2 Styremøter:

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

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

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

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

11-3 Styrets oppgaver:

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

11-4 Styrets beslutningsmyndighet:

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

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

11-5 Inhabilitet:

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

11-6 Representasjon og fullmakt:

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder 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

Vedlekker (9) 2022, 05 09

gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsikret ferdigstillelse av disse.

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

12. Årsmøtet

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

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

12-2 Tidspunkt for årsmøtet:

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

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

12-3 Innkalling til årsmøtet:

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

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

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

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

12-4 Saker årsmøtet skal behandle:

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

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

Vedlekker (9) 2022, 05 09

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

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

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

12-5 Hvem kan delta på årsmøtet:

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

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

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

12-6 Møteledelse og protokoll:

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

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

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

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

Vedlekker (9) 2022, 05 09

12-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet:

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

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

- 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.
- Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- samtykke til reeksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.
- endring av vedtektene.

12-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

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

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

12-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

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

Vedlekker (9) 2022, 05 09

- 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.

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

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne 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 og 9.

12-12 Innhabilitet:

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærstående 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.

13. Fortsatt utbygging av eierseksjonssameiet:

Sameiets eiendom er seksjonert i 175 boligseksjoner og 21 næringsseksjoner fordelt på 7 bygg og et garasjeanlegg. Ved etablering av sameiet er kun tre bygg og deler av felles garasjeanlegg utbygd. Den fortsatte utbyggingen vil bestå i utbygging av de ikke fullførte boligseksjonene med tilhørende utvendig og innvendig fellesareal, og resten av garasjeanlegget.

HUSORDENSREGLER (2) 2024.09.22

Vedtekter (9) 2022.05.09

Seksjonseierne er enige om at inntil det er gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for de gjenstående boligseksjonene skal de samme boligseksjonene ikke belastes med felleskostnader. Felleskostnader som skal fordeles med lik del på boligseksjonene, jfr. punkt 9, skal frem til det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse deles på de opptønte 69 boligseksjonene. Nevneren i boligseksjonenes sameiebrøk skal frem til samme tidspunkt utgjøre summen av telleren for de samme 69 boligseksjonene ved fordeling av felleskostnader.

Utbygger skal alene bære alle kostnader knyttet til utbygging av de ikke fullførte boligseksjonene med tilhørende fellesarealer utvendig og innvendig.

14. Utbyggers bruksrett til usolgte bruksretter til parkeringsplasser:

Bruksretter til parkeringsplasser som ikke erverves av seksjonseieren vil bli disponert av utbygger. Utbygger kan underveis i utbyggingsperioden eller ved dets avslutning, tinglyse en omsettelig bruksrett til utbygger eller den han utpeker, for de parkeringsplassene hvor bruksretten ikke er solgt. Det som er regulert i punkt 5-4 om utleie av bruksrett til parkeringsplasser, gjelder også for utbyggers utleie og omsetning av bruksretter. Utbygger, eller den som har ervervet en slik bruksrett av utbygger, skal bære sin forholdsmessige andel av felleskostnadene som regulert i punkt 5-5 og 9. Styret skal underrettes av utbygger om overdragselse og utleie.

15. Forholdet til eierseksjonsloven:

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

HUSORDENSREGLER FOR TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

Org.nr. 928 278 840

Vedtatt på årsmøte 10.10.2024

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

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

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

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

1. Beboelse

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

2. Støy

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

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

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

3. Skader og forsikring

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

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

HUSDORDENSREGLER (2) 2024.09.22

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

4. Bruk av balkonger og terrasser

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

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

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

5. Bruk av fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

HUSDORDENSREGLER (2) 2024.09.22

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

Nødtutgang skal holdes lukket.

6. Brannvern

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

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

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

7. Avfall

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

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

Uvedkommende gjenstander, kaffegrut, fett eller annet som kan forårsake tilstopping skal ikke

ømmes i vask, sluk eller WC.

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

8. Dyrehold

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

9. Sportsbod og bod

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

HUSORDENSREGLER (2) 2024.09.22

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

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

10. Parkering og ferdsel

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

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

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

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

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

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

11. Søknad om parkeringsplass for seksjonseier med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

HUSORDENSREGLER (2) 2024.09.22

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

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

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

12. Ytre innretninger

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

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

13. Arbeider som skal utføres av autorisert personell

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

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

14. Brudd på husordensreglene

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

15. Erstatningsansvar

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

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

16. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

HUSDORDENSREGLER
 TRIBUNEN
 EIERSEKJONSSAMEIE

HUSDORDENSREGLER FOR TRIBUNEN MOSS EIERSEKJONSSAMEIE

Org.nr. 928 278 840

Utgave 01/22

Vedtatt på årsmøte 02.06.2022

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

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

Reglene er et supplement til sameiets vedtekter.

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

1. Beboelse

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

2. Støy

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

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

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

3. Skader og forsikring

Alle seksjonseiere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet og fjernvarmen til leiligheten er. Seksjonseier er ansvarlig for frostskaider og andre skader som skyldes utilstrekkelig oppvarming, skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold eller rengjøring og liknende. Ved plutselig

HUSDORDENSREGLER
 TRIBUNEN
 EIERSEKJONSSAMEIE

tørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader eller skadedyr i seksjonen.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig hendelse. I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som seksjonseieren har ansvaret for å utbedre, skal seksjonseieren betale egenandelen. Egenandel grunnet en seksjonseiers skade på annen seksjon eller fellesareal, skal betales av vedkommende. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadefølget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger og terrasser

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

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

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

5. Bruk av fellesarealer

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

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

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

Det skal utvises oppmerksomhet med hensyn til blant annet gjenstanders vekt, og ses til at heiser og gulv ikke skades. Lukkesystemet i dørene skal ikke overstyres ved f.eks. å presse opp dørene. Oppslag, meddelelser og lignende må ikke settes opp andre steder i fellesarealene enn eventuelle oppslagstavler.

HUSORDENSREGLER

TRIBUNEN
EIERSEKSONSAMIEE

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

Ved eventuelt søl eller spredning av avfall i fellesarealene skal ansvarlig seksjonseier rengjøre det aktuelle området umiddelbart. Ved skade på fellesareal eller annen seksjonseiers sportsbod, bod eller leilighet skal styret og seksjonseier varsles umiddelbart av ansvarlig seksjonseier.
Seksjonseier/beboer er ansvarlig for gjesters bruk av fellesarealer.

Nødgutanger skal holdes lukket.

6. Brannvern

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

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

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

7. Avfall

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

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

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

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

8. Dyrehold

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

HUSORDENSREGLER

TRIBUNEN
EIERSEKSONSAMIEE**9. Sportsbod og bod**

Farlig materiale, dvs. giftige-, eksplosive- og brennbare stoffer, mat e.l. som kan tiltrekke seg utøy/ skadedyr o.l., skal ikke oppbevares i bodene eller sportsbodene. Dette inkluderer gass til grill. Maling og lignende kan oppbevares i bod såfremt oppbevaringen er forsvarlig. Papp og papir utover pappkartonger for oppbevaring av gjenstander skal ikke ligge i bodene eller sportsbodene (brannfare), men kastes i papp- og papirsøpla.

Sportsbodene skal ikke tildekkes høyere opp enn at det er 20 cm klaring til underkant av sprinklerhodene i brannsløkkingssystemet.

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

10. Parkering

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

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

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

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

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

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

11. Ytre innretninger

All frøsk ingripen på bygningen eller tomten skal godkjennes i tråd med vedtektene før noen form for tiltak iverksettes. Dette omfatter også montering av utvendig sol- og vindskjerming. Skillevegger/gjerder, plattinger, fliser eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, flaggstenger,

HUSDORNSREGLER

TRIBUNEN
EIERSEKSIONSAMMEE

skilt, egne radio/tv/parabol-antenner, varmpumper, boblebad/badestamp eller (fastmontert) innflassing av terrasse/balkong, egen belysning og lignende innretninger er ikke tillatt.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å søke om nødvendige offentlige tillatelser for egen regning, nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangssettes, se pkt. 8.2 i vedtektene. Seksjonseier er overfor sameiet ansvarlig for at arbeidet er faglig godt og korrekt utført.

12. Arbeider som skal utføres av autorisert personell

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

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

13. Brudd på husordensreglene

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

14. Erstatningsansvar

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

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

15. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Meglerhuset Borg AS
Proaktiv - Meglerhuset Borg v/Hans Erik Engbrethen
Postboks 517, 1703 SARPSBORG
E-post: VM231_3006766@usermail.webmebler.no

Deres ref.: 231/3006766/109-25-0251 rabekkgata 3b .

Date: 05.09.2025

Vår ref.: 2380-1-084

Megleropplysninger

Boligselskap: Tribunen Moss Esek
Organisasjonsnr: 528278840
Seksjonseier: Huynh, Kim Chau Thi
Leilighetsnummer: 094
Adresse: Rabekkgata 3 B, 1523 MOSS
Seksjonsnummer: 84
Gnr. 2
Bnr. 1729

Opplysninger om boligselskapet:

- Forligesret: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tt9 Forsikring- polisennummer 8028711.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesskjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverføring, eventuelle bestemmelser om husnytt og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Pakostninger/utbedringer i boligselskapet. Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet består av 174 boligselskaper, hvorav 69 blir bygd i første trim, 69 21 næringsseksjoner, Trinn 2 består av seksjon 91 La.m, seksjon 145, Trinn 3 består av seksjon 146 La.m, seksjon 165. Næringsseksjonene er større boder som ligger i kjelleretasjen. Parkeringsplassene inngår sameiets fellesareal, og er ikke seksjonert som tilleggsdel til bruksenheten. Ubygger har foretatt førstegangs deling av bruksrett til parkeringsplass i forhold til seksjonseiers enverv av slike brukere. Sportsboder er tilleggsdel til bruksenheten. Utleie av sportsboder og parkeringsplasser kan bare skje til andre sameiere i sameiet. Styret skal underrettes om utleie. Å-konto varme/energi for trinn 1 er satt etter forbruk fra 1. desember. De som flytter inn i trinn 2 og trinn 3 vil bli fakturert kr 11,- pr. kvadratmeter frem til avregning foretas av Techent. Avtale med Techent om avregning av varme/varmt vann er inngått.

Selskapets totale lån og villkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 534,00,-

Herav:

Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	1 443,00
Revisjon/for.tørsel	133,00
Kabel-TV/Internett	424,00
Parkering	175,00
Fellesskostnader	3 359,00

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

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi bas på ligningskontoret

Innbetningspliktige inntekter: 584,-

Fraragsberettigede kostnader: 0,-

Armenen formue: 23 522,-

Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen tiln registrert for felighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole-Christian Aslaksen pr.

e-post: ole.christian.aslaksen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/rolf. lohan klockerud, e-post: tribunensameie@styretrommet.no

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

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

Vi gir oppmerksomhet på at informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer pt.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hestegjebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Parattest Boligselskap	380 kr
Arsmelding/protokoll/vedtekter/husordenesregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Palé/lern medeier og overføring til skikning i BRU/sameier/boligsAS	4 528 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Montikasjon (tillegg til 0,8 R til byggeplan)	6 000 kr + 0,8R
(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	

Sist oppdatert 4,12,24

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 01.09.2025 13:36



Eiendom 3103-2/1729

Bruksnavn		Etablert dato	15.10.1970	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	3103	Beregnet areal	14302,8	Anmerk. l. l.øge	Nei
Gårdsnr	2	Har feste grunnen	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	1729	Punktrest	Nei	Grunnforrensning	Ja
Festensnr		Seksjonert	Ja		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkeseogn
Rabekkgata 3B	1523 Moss	Høyden	Mjølås/Øraåsen	Moss

Forretninger (14)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
15.10.1970	Kart- og delingsforretning	3103-2/1731	Agviver	-8186
		3103-2/1729	Mottaker	8186
15.10.1970	Planlagt fradeling	3103-2/1729	Agviver	-78
13.11.1989	Kart- og delingsforretning	3103-2/1729	Agviver	-691
		0104-2/2760	Mottaker	691
13.11.1989	Sammenslåing	3103-2/1729	Mottaker	813
		0104-2/2759	Agviver	-813
04.12.2012	Annen forretningsstype	3103-2/1729	Berørt	0
		3103-2/2709	Berørt	0
		3103-2/1730	Berørt	0
		3103-14/13	Berørt	0
		3103-2/2540	Berørt	0
04.12.2012	Oppmålingsforretning	3103-2/1729	Berørt	0
		0104-2/2910	Mottaker	2606,1
		3103-2/1730	Agviver	-766,2
		3103-14/13	Berørt	0
		3103-2/2540	Berørt	0
		3103-2/1730	Agviver	-2606,1
		0104-2/2911	Mottaker	766,2
26.06.2013	Annen forretningsstype	3103-2/1729	Berørt	0
01.07.2013	Sammenslåing	3103-2/1729	Agviver	0
		3103-2/1729	Mottaker	2606,100000000000
		0104-2/2910	Agviver	04
		3103-2/1729	Mottaker	-2606,1
01.01.2020	Omnummerering	3103-2/1729	Agviver	0
02.07.2021	Sammenslåing	3002-2/1617	Agviver	-3385,4
		3103-2/1729	Mottaker	3385,399999999999
01.11.2021	Seksjonering	3103-2/1729	Etablert/Endret	96
01.01.2024	Omnummerering	3103-2/1729	Mottaker	0

Bygninger (5)

Bygg 1 av 5: Kontor- og adm.bygning rådhus

Byggningsnr	6283977	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent	Vannforsyning	Nei

Side 1 av 3

lgangstatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	178/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	178/0	Energikilde	Nei
Etasjer	1	Areal, (bebyggt/ubebyggt)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	178/0	178/0

Bygg 2 av 5: Verkstedbygning

Byggningsnr	145681111	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Bygning godkjent for rivning/brenning	Vannforsyning	Nei
lgangstatt		Avløp	Nei
Tatt i bruk		Oppvarming	Nei
Boliger	0	Energikilde	Nei
Etasjer	2	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	0	0/0	0/0	0/0

Bygg 3 av 5: Verkstedbygning

Byggningsnr	145681138	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent	Vannforsyning	Nei
lgangstatt		Avløp	Nei
Tatt i bruk		Oppvarming	Nei
Boliger	0	Energikilde	Nei
Etasjer	0	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 4 av 5: Garasjethus anneks til bolig

Byggningsnr	300807867	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse	Vannforsyning	Nei
lgangstatt	17.03.2021	Avløp	Nei
Tatt i bruk		Oppvarming	Nei

Side 2 av 3

Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	6939,7/0	Energikilde	Nei
Etasjer	1	Areal, (bebyggt/ubbyggt)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter	Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000				0	0	0	0	

Etasjer	Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
K01		Kjelleretasje	0	6939,7/0	0/0	6939,7/0

Bygg 5 av 5: Annen lagerbygning

Bygningsnr	Gruppe	Status	Bygning revei/brent	Sefrak	Nei
145681146				Kulturminne	Nei
				Vannforsyning	Nei
				Avløp	
				Oppvarming	
				Energikilde	
				Har heis	Nei

Bruksenheter	Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000				0	0	0	0	



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 01.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragsakterens undersøkelsses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunernr.	3103	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	1729	Festntr.	Seksjonsnr.	94
Adresse	Fabekkgata 3B, 1523 MOSS							

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.2021
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none"> • https://www.moss.kommune.no/2025/03/24/kommuneplan-2021-2032-arealdel/ • https://www.moss.kommune.no/2025/03/24/kommuneplan-2021-2032-arealdel-2025-03-24.pdf • https://www.moss.kommune.no/2025/03/24/kommuneplan-2021-2032-arealdel-2025-03-24.pdf

Delarealer	Delareal 11 939 m ²
	Arealbruk Boligbebyggelse\Nåværende
	Områdenavn Bolig
	Delareal 1 851 m ²
	KPHensynsnavn H210
	KPStøy Red zone iht. T-1442

Delareal	4 718 m ²
KPHensynsnavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Id	K002
Navn	Høyden-Varnaaveien Melløs
Plantype	Kommunedelplan
Status	Enkelt vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.04.2009
Bestemmelser	https://www.arealplan.no/313/dokument/275/GDP%20Bestemmelser%20H%20K002%20H%20K002.pdf
Delarealer	Delareal 2 263 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg Områdenavn B&A

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K002
Navn	Høyden-Varnaaveien Melløs
Plantype	Kommunedelplan
Status	Enkelt vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.04.2009
Bestemmelser	https://www.arealplan.no/313/dokument/275/GDP%20Bestemmelser%20H%20K002%20H%20K002.pdf

Delarealer	Delareal 2 263 m ² Arealbruk Veiareal Delareal 1 017 m ² Arealbruk Ikreitsanlegg Delareal 1 083 m ² Arealbruk Erverv Områdenavn NP1
-------------------	---

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	442
Navn	HØYDEN
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	364
Navn	Ryggeveien 33

Side 2 av 3

Plantype	Detailregulering
Status	Enkelt vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.11.2015
Bestemmelser	https://www.arealplan.no/313/dokument/811/B%20354%20Bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal 10 900 m ² Formål Bølgbebyggelse Feltnavn B
Delareal	Delareal 428 m ² RPHensynsnavn H540 Sone med angitte særlige hensyn Hensyn grønstruktur

Delareal	Delareal 31 m ² Formål Vegetasjonsskjerm Feltnavn o_G32
Delareal	Delareal 689 m ² Formål Gang/sykkelveg Feltnavn o_GS1

Delareal	Delareal 1 681 m ² Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål Feltnavn BTK
-----------------	--

Delareal	Delareal 566 m ² Formål Annen vegg grunn - grønntareal Feltnavn o_AVG
-----------------	---

Delareal	Delareal 8 889 m ² Bestemmelssområde utforming
-----------------	--

Delareal	Delareal 208 m ² Formål Gang/sykkelveg Feltnavn o_GS3
-----------------	---

Id	321
Navn	RABEKKGATA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Enkelt vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.12.2008
Bestemmelser	https://www.arealplan.no/313/dokument/464/321.pdf
Delarealer	Delareal 230 m ² Formål Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	441
Navn	Rabeilkgata 9-23
Status	Planleggning i gangsett
Plantype	Detailregulering

Side 3 av 3



Ryggeveien 33 AS
Sandnessundveien 2
1724 SARPSBORG

Moss kommune
Ryggeveien 33 AS
Postboks 115, 1501 Moss
+47 99 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Dens ref.: Vår ref.: 20/0606-127-14440

Dato: 30.12.2023

Utsalg Plan, bygg og teknisk	Utsalgssaknr. 1416/23
---------------------------------	--------------------------

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

Tiltak: blokkbebyggelse og infrastruktur
Gnr: 2/1729
Rabekkgata 1 og 3
Tilaksnavn: Ryggeveien 33 AS
Sandnessundveien 2

Ansvarlig søker: Link Arkitektur AS
Postboks 933 Sentrum
0102 OSLO

Vedtaks:

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

Tilskott	
Tilskotts og arbeidets art:	blokkbebyggelse og infrastruktur
Bygningstype og bygningsnummer:	Stort frittt, boligbygg på 5 - > etasjer
	300803850, 300803854, 300803857, 300803867, 300803896, 300803906, 300803909
Antall pipeleip per boenhet	0

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
12.12.2019	669/19
24.04.2020	535/20

Igangssettingsattiløp 2	723/20	13.08.2020
Igangssettingsattiløp 3	781/20	28.08.2020
Igangssettingsattiløp 4	1059/20	13.11.2020
Igangssettingsattiløp 5	216/21	17.03.2021
Endringsattiløp	692/21	09.07.2021
Igangssettingsattiløp 7	694/21	09.07.2021
Endringsattiløp	1013/21	08.10.2021
Midlertidig bruksattiløp BT1 ekskl. A1-HD203	1160/21	15.11.2021
Midlertidig bruksattiløp A1-HD203	141/22	11.02.2022
Igangssettingsattiløp 6	222/22	11.03.2022
Igangssettingsattiløp 8	223/22	11.03.2022
Igangssettingsattiløp 9	417/22	09.05.2022
Midlertidig bruksattiløp BT2	607/23	08.06.2023
Midlertidig bruksattiløp BT3	1011/23	20.09.2023

Vurdering og konklusjon

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

Det er foretatt følgende endringer i forhold til tilatelsen:

- På bygg F (Rabekkgata 3C) er leilighet HD502 i 5 etasje bygget med to soverom i stedet for et soverom som omsatt, dette har medført en liten endring i fasaden. Skyvedren har bylet side med vinduet for å tilpasse det nye soverommet.

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

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

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

Myndighet

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

Andre forhold

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

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

Klage

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

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

Side 2 av 4

Med tilsen

Dokumenter er elektronisk signert

Live Eak
avdelingsleder

Dokumenter vedlagt saken

Tittel
Vedlegg E1_Fakade vest bygg F_Rabekkgata 3C
Vedlegg E2_plan 3 etasje 0793_F_Rabekkgata
3C

Marius Møller
Fagkoordinator, tilsyn tlf 47 78 64 23
Faglig leder, ordning og medag 12.00-14.00

Mottakere:
Link Arkitektur AS
Ryggeveien 33 AS

OSLO
SARPSBORG

Postboks 383 Sentrum 0102
Sandesundsveien 2 1724

VEILEDNING OM KLAGE

Hvem er klageinstans?

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

Hvor skal klage sendes?

Klagen skal sendes til:
Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss
eller post@mosskommune.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 dette må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

Hva skal klagen inneholde?

Dere må presisere:

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

Anmodning om utsatt iversetning av vedtak

Selv om du/dere har klapprett, 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 (annote om utsatt iversetning 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.

Retten til å se sakens dokumenter

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

Kostnader ved omgjøring av klage

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

Søksmål

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

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

Velkommen til årsmøte i TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMMEE

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Sparebank1, Varnaveien.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utlykt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMMEE



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2380
TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMMEE

2 av 19

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole-Christian Aslaksen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

3. av 19

Sak 4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap_2380.pdf

Sak 6

Fastsattelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360.000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 360.000 kr.

4. av 19

Sak 7

Lyskilde øverst ved nedkjørselen til garasjen

Forslag fremmet av:

Britt Elisabeth Røhnbæk

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

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

Valgkomiteen består følgende som nestleder:

Dag Jørstad (gjenvalg)

5 av 19

Valgkomiteen har foreslått følgende kandidater til et styremedlem:

Christos Voukelatos, 3 D

Rune Haukeland, 3 D

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

Det foreslås derfor følgende kandidater til valgkomite:

Anne-Lene Nordblom

Synnøve Jorun berg Voukelatos

Ali Alaei

Årsmøte bør prøve å få valgt et fjerde medlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 nestleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som nestleder:

- Dag Jørstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christos Voukelatos
- Rune Haukeland

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

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

6 av 19

Styrets årsrapport

Om sameiet

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

Styremøter og behandling av saker

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

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

- Brann og brannvarningssystemet ble vurdert. Det var sak på årsmøte i 2024 om dette.

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

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

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

- Styret har inngått en serviceavtale for ventilasjonsanleggene i fellesområdene

og for røykluene.

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

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

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

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

7 av 19

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

- Vask av parkeringskjeller ble gjennomført.

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

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

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

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

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

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

Ekstraordinært årsmøte

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

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

Beboermøter

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

Styret informerte om diverse saker og svarte på spørsmål.

Bruk av Vibbo

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

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

8 av 19



Til årsmøtet i Tribunen Moss Eierseksjonssemeie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Hølløvs gate 21 Bankgiro: 8397 05 05914
08660300 Telefon: 47 23 31 07 20 (v. 19) 479 800 6754 (ÅÅÅ).pdf

Offisielt dokument er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatur. Dette betyr dokumentet og dens vedlegg er endringer eller signert. 08.03.2025



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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revision AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse: Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Hølløvs gate 21 Bankgiro: 8397 05 05914
08660300 Telefon: 47 23 31 07 20 (v. 19) 479 800 6754 (ÅÅÅ).pdf

Offisielt dokument er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatur. Dette betyr dokumentet og dens vedlegg er endringer eller signert. 08.03.2025

ARSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 551	93 066
Forskuddsbetalte kostnader		646 065	566 749
Andre kortsiktige fordringer	13	19 830	0
Driftskonto OBOS-banken		1 001 906	368 175
Sparekonto OBOS-banken		2 102 535	2 029 196
SUM OMLØPSMIDLER		3 791 876	3 057 186
SUM EIENDELER		3 791 876	3 057 186

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Opplyent egenkapital	14	3 172 283	2 103 267
SUM EGENKAPITAL		3 172 283	2 103 267

GJELD

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		146 777	180 292
Leverandørgjeld		401 275	737 793
Energilavregning	15	71 541	35 834
SUM KORTSIKTIG GJELD		619 593	953 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 791 876	3 057 186

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Moss, 2025			
Styret i Tribunen Moss Eierseksjonssameie			
Rolf Johan Klokkenrud /s/	Dag Jørstad /s/	Magnus Norsted /s/	
Karin Andresen /s/	Gro-Lilly Vinje /s/		

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene innkretses etter opplysningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSOMKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

Tribunen Moss elerestisjonsameie

Tribunen Moss elerestisjonsameie

5

6

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER
 Arbeidsforavgift -44 415
SUM PERSONALKOSTNADER -44 415

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
 Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 315 000.
 I tillegg har styret fått dekket kr 4 422 til bevertning på juleavslutning, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
 Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR
 Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -18 195
SUM KONSULENTHONORAR -18 195

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD
 Drift/vedlikehold bygninger -177 279
 Drift/vedlikehold elektro -61 705
 Drift/vedlikehold utvendig anlegg -300 079
 Drift/vedlikehold helseanlegg -169 387
 Drift/vedlikehold fyringsanlegg -220 000
 Drift/vedlikehold brannsikring -140 702
 Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -101 469
 Drift/vedlikehold garasjeanlegg -94 041
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 264 662

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER
 Vann- og avløpsavgift -735 726
 Kommunale avgifter -635 100
SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 370 826

NOTE: 10
ENERGI/FYRING
 Elektrisk energi -403 564
 Fjernvarme -305 532
 Andre fyringskostnader -4 347
SUM ENERGI / FYRING -713 442

Vedlegg 1

15 av 19

Årsregnskap_2380.pdf

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER
 Skadedyr/arbeid/soppkontroll -2 397
 Annet -4 665
 driftsmateriale -63 500
 Vaktmeister tjenester -464 601
 Renhold ved firmaer -19 063
 Snørydding -75 939
 Andre fremmede tjenester -2 400
 Møter, kurs, oppdateringer mv. -4 422
 Andre kostnader, tillitsvalgte -757
 Andre kontorkostnader -4 317
 Bank- og kortgebyr -4 317
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -642 051

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER
 Renter av driftskonto i OBOS-banken 4 645
 Renter av sparekonto i OBOS-banken 73 339
 Renter av for sent innbetalte felleskostnader 839
SUM FINANSINNTEKTER 78 823

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER
 Utleigg skadesaker 15 055
 Avsatt faktura 100/2027_gjelder 2024 og fakturert i 2025 4 775
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 19 830

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL
 Opplyent egenkapital 3 172 283
SUM ANNEN EGENKAPITAL 3 172 283

Vedlegg 1

16 av 19

Årsregnskap_2380.pdf

7

Tribunen Moss eiereksjonssameie

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING**

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING**-71 541**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 2380 Selskapsnavn: TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(ø): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til: _____

Fullmektigens navn: _____

Vedlegg 1

17. av 19

Årsregnskap_2380.pdf

18. av 19



Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Rabekkgata 3B, 1523 MOSS
 MOSS Kommune
 # gnr., 2, bnr. 1725, smr. 94



Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-t: 94 m²



Befringsdato: 16.09.2025 Rapportdato: 17.09.2025 Oppdragsnr.: 13784-4124 Referansenummer: YN1662

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Rapporten kan brukes i tillegg til et 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 en oppdatert rapport.



OBOS Eiendomsforvaltning AS
 Hammersborg Torv 1
 Postboks 6669 St. Olavs plass
 0129 Oslo
 Telefon: 22 56 55 00
 www.obos.no
 E-post: oef@obos.no

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

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 takst rapportene 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.



Norsk takst

RabeKkgata 3 B, 1523 MOSS
Postboks 111
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Byggen 121
1592 VALERI ØSTFOLD
norsk.takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/ovale eller tegn på skader/ovale 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. Det som vurderes er blant annet: 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 [Arealplanutvalget](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkel hjelpemiddel. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger, utgravning og, som under, erverng, som det tas ut et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som luftskj.

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 installert på grunn av bruk eller delvis reparasjon, kan være installert på en måte som ikke passer 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 arealplanutvalget.

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 på videre • 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 • levere slik som hotelever • utendørs svømmebasseng og pumpanlegg • bygningens estetikk og utrustning • bygningens utrustning • brannalarmer og formlod som ikke er sam påkorte basis, miljø og sikkerhet • fellesarealer • fellesarealer • fellesarealer 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 åttioverkløven og kan kun benyttes av medlemmer i Norsk takst og standardtekstene som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilstande rapporter, bare til det ut det er åpnet for kopiering til privat bruk, sist o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Eiendomsdel](#) eller [Iverdi](#) [Eiendomsdel](#)).

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

Oppdragsnr.: 13784-4124

Befaringsdato: 16.09.2025

Side: 3 av 16

Sider: 2 av 16

Befaringsdato: 16.09.2025

Oppdragsnr.: 13784-4124



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Norsk takst

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningselemtene da bare har normal slitasje. Ved skilte konstruksjoner kan alder allene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TILSTANDSGRAD 0, TSG0: INGEN AVVIK	Bygningselemtene skal være tilfredsstillende, og det skal være lagt fram dokumentasjon på faglig god uterisik. Det er ingen merknader til delen.
TILSTANDSGRAD 1, TSG1: MINDE AVVIK	Byggingselementer skal bare ha mindre skader, slik at ikke mer enn nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjonen på faglig god uterisik mangler.
TILSTANDSGRAD 2, TSG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TSG 2	Bygningselemtene skal enten ha feil uterisik, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedslitt funksjon. Graden gir når bygningselemtene trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes til å iverksette deler spesielt på grunn av fare for større skader eller følgerisikler. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kontrast) så blir TSG markert med en lysere farge.
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.
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 en garanti for faktisk utbedringskostnad. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer fram av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteytere.

Løpenelemtene skal det settes anslag for utbedringskostnad for TSG3, og slikt anslag kan også gjelde TSG2.

Ingen umiddelbare kostnader	Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet opprinnelig oppført i 2023, beliggende i 1. etasje i boligblokk.
God og innholdsrik planløsning.

Leiligheten er omgjørt og bygget om med egen hybeldele.

Seksjonen disponerer to boder i fellesareal på hhv. 6 og 4 kvm. Balansert ventilasjonsanlegg.

Varmtvann og vannbåren gulvvarme via fjernvarme. Sikringskap med automatsikringer.

Standarden er god.

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

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

Da dette er et samlede gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundament, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et samlede hvor samlelet 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.
- God standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt pantobjekt.

Selveierleilighet - Byggår: 2023

GAUJALA

INNVENDIG

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

VARMEKJØLER

Vannbåren varme i alle rom.

VÅTROM

GAUJALA

Bad/vaskerom hoveddel fra byggår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfasett toilet, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom hybel fra byggår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfasett toilet, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

GAUJALA

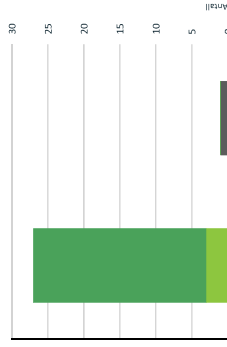
Kjøkkeninnredning hoveddel fra byggår. Kjøkkenet har sløtte fronter og laminat benkeplate. Integreert komfyr, platetopp, kjøp/frysenskap og oppvaskmaskin.

Rabekkgata 3 B, 1523 MOSS
Gnr.2 - Bnr.1729
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VALER I ØSTFOLD
Norsk Takst

Sammen drag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



T0: Ingen avvik
T1: Mindre eller moderate avvik
T2: Avvik som ikke krever tiltak
T3: Avvik som kan kreve tiltak
T4: Store eller alvorlige avvik
T5: Konstruksjoner som ikke er undersøkt
VI: Vis mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selvetterleilighet

1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

1 [Våtrom 5.1, etasje > Bad/vaskerom \(hoveddel\) > Tilleggende konstruksjoner våtrom](#)

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13784-4124

Befaringsdato: 16.09.2025

Side: 6 av 16

Rabekkgata 3 B, 1523 MOSS
Gnr.2 - Bnr.1729
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VALER I ØSTFOLD
Norsk Takst

Tilstandsrapport

SELVETTERLEILIGHET

Byggsår

2023
Byggsåret er basert på opplysninger fra eiendomsadministrasjonen.

Kommentar

Byggsåret er basert på opplysninger fra eiendomsadministrasjonen.

Anvendelse

Tatt i bruk.

UTVENDIG

Vinduer

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



Dører

Ytterdører i tre fra byggsår.
Terrasser i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggsår.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjokken er det tilkomst til terrasse på 21 km.

INNENDIG

Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser. Vegger/overflater av elektriske fliser og fliser. I tak er det slettmalte fliser.

Det er enkelte bruksmerker og fuktstandsgraden settes derfor til 1, og ikke 0.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

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

Radon

Radonsporre ble et krav i boliger bygget etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsetteelse. Fuktstandsgrad settes derfor til 0 da bygget skal være oppført med radonsporre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (HOVEDDEL)

Generell

Bad/vaskerom hoveddel fra byggsår.

Det foreligger kontrollklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (HOVEDDEL)

Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (HOVEDDEL)

Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 23 mm fra topp-membran til topp slukerist. I tillegg er det opplyst i henhold til TEK 17.

Oppdragsnr.: 13784-4124

Befaringsdato: 16.09.2025

Side: 7 av 16

Rabekkgata 3 B, 1523 MOSS
Gnr.2 - Bnr.1729
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD
Norsk Takst

Tilstandsrapport



1. ETASIE > BAD/VASKEROM (HOVEDDEL)

1.10.0 Sluk, membran og tettesjikt

Stalsluk.

Fuktgjelling, ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.

1. ETASIE > BAD/VASKEROM (HOVEDDEL)

1.10.0 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASIE > BAD/VASKEROM (HOVEDDEL)

1.10.0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASIE > BAD/VASKEROM (HOVEDDEL)

1.10.0 Tiliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

1. ETASIE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

Generell

Bad/vaskerom hybel fra byggeår.

Det foreligger kontrollklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASIE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

1.10.0 Overflater vegger og himling

Fils på vegger og slettmett tak.

1. ETASIE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

Oppdragsnr.: 13784-4124

Beferingsdato: 16.09.2025

Side: 8 av 16

Rabekkgata 3 B, 1523 MOSS
Gnr.2 - Bnr.1729
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD
Norsk Takst

Tilstandsrapport

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

1. ETASIE > STUE/KJØKKEN (HOVEDDEL)

1.10.0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning hoveddel fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr, plateopp og kjøll/fryseskåp og oppvaskmaskin.

Det er enkelte bruksmerker og tilsandsgraden settes derfor til 1 og ikke 0.



1. ETASIE > STUE/KJØKKEN (HOVEDDEL)

1.10.0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASIE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

1.10.0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning hybel fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr, plateopp og kjøll/fryseskåp.

1. ETASIE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

1.10.0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1.10.0 Vannledninger

Vannrør av pex (nr 1+4) og fløislange.

Oppdragsnr.: 13784-4124

Beferingsdato: 16.09.2025

Side: 9 av 16

Rabekkgata 3 B, 1523 MOSS
Gnr.2 - Bnr.1729
3103 MOSS

Norsk Boligtrakt AS
Ugleveien 21
1592 VÅLERI ØSTFOLD
Norsk Tøst

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningstingler til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fulstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold etter prosjektet. For å forstå mer spesifikt tilstanden i branntekniske forhold, bør det henvises til branntekniske rapporter som er utarbeidet av brannvesenets kompetente 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 avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

Oppdragsnr.: 13784-4124

Befaringsdato: 16.09.2025

Side: 10 av 16

Rabekkgata 3 B, 1523 MOSS
Gnr.2 - Bnr.1729
3103 MOSS

Norsk Boligtrakt AS
Ugleveien 21
1592 VÅLERI ØSTFOLD
Norsk Tøst

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m i høyde over gulvet og minst 1,50 m på 0,60m. Et loft med maksimalt 0,60m er regnet som måleverdig areal. Et loft med høyde mellom 0,60m og 1,50m har et areal eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRU = BRA-I + BRA-E + BRA-B
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus areal som oppgis av yttervegger.



Innerte (BRA-I)	Areal i innvendige boenhet(er)
Eksterte (BRA-E)	Areal av alle rom utenfor boenhet(er) og som tilhører denne, slik som for eksempel balkonger
Bruttoareal (BRA-B)	Inngulvet areal av bygningen eller etasjen inkl. alle utvendige balkonger/mur eller etasjer utenfor boenhet(er)
Terrasse- og balkongareal (BRA)	Areal av terrasser, åpne balkonger og åpne uterom (boenhet(er))
Gulvareal (GUA)	Et rom i BRA (Bruksareal) og A-B-I (Areal med forbehold) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråhet og/eller helling.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete bygging og kan sammen med BRA, for eksempel, brukes til å beskrive funksjon ved måling og bruk av rommene. Alle innvendige areal som måles, måles i oppgitte normal ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller vanskelig å måle og beregne fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, skjøtnett og utførelse av byggingkonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eierens innens innredning kan ikke beregnes på en matematisk beregning basert på areal måling. Dette betyr at areal må beregnes ut fra måling og beregning av rommet og benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncellemåling

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

Reglene om brukendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål og kan heller ikke si om kommunen kan gi uttak for boene som gjelder. www.kommune.no

Om brannceller

Et branncelle er hele eller delvis avskjermte eller en bygging hvor en brannflamme kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsett tid.

Om brukendring

Brukendring er å endre bruken av et rom fra en tilsett bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tilrettelegging, for eksempel hvis du endrer et rom fra bad til soverom eller arbeidsrom eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for vanlig opphold har krav til høyde, konstruksjon, rommingsvolum og høyfotbald som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om uttak for kravene, men kan ikke regne med å få uttak for kvadratmeter på heile og sikkerhet, for eksempel krav til rommingsvolum.

Brukendring som krever godkjenning, og som ikke er delt brukendring, er utbyll. Kommunen kan etter plan- og bygningloven § 22-32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre kommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 13784-4124

Befaringsdato: 16.09.2025

Side: 11 av 16

Rabekkgata 3 B, 1523 MOSS
Gnr.2 - Bnr 1729
3103 MOSS

Norsk Boligtekt AS
Ligjevelen 21
1592 VÅLERI ØSTFOLD
Norsk.tokst

Selvetterleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Imnglasset balkong (BRA-b)	SUM
1. etasje	94			94
Bod 1 i fellesareal		4		4
Bod 2 i fellesareal		6		6
SUM	94	10		21
SUM BRA	104			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Imnglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang (felles), bad/vaskerom (hoveddel), stue/kjøkken (hoveddel), soverom (hoveddel), soverom (hoveddel), alkov (hoveddel), bad/vaskerom (hybel), stue/kjøkken (hybel), soverom (hybel)		
Bod 1 i fellesareal		Bod	
Bod 2 i fellesareal		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggenemnds tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det er gjort endringer på dagens bruk opp mot originale plantegninger. I hoveddel er det laget 1 soverom samt 1 alkov i del av stue/kjøkken. I hybel er det laget et soverom i del av stue/kjøkken. Det er uansett alltid brukt 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.

Branneller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncellemåling ut fra dagens byggetekniske forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ifm med oppføring av bygget samt fm ombygging av leiligheten.

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

Selvetterleilighet	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
	94	0

Oppdragsnr.: 13784-4124

Befaringsdato: 16.09.2025

Side: 12 av 16

Rabekkgata 3 B, 1523 MOSS
Gnr.2 - Bnr 1729
3103 MOSS

Norsk Boligtekt AS
Ligjevelen 21
1592 VÅLERI ØSTFOLD
Norsk.tokst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Kim Chau Thi Huynh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eierforhold
3103 MOSS	2	1729		94	14.502,8 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Rabekkgata 3 B

Hjemmelsnavn

Kim Chau Thi Huynh

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med sentral og god beliggenhet på Høyden i Moss kommune. Her har du nærhet til både barnehage og grunnskole. Det er gangavstand til Rygge storsenter og høydområdet som dekker de fleste behov for handel, treningssenter og spisesteder. Ca 2 kilometer til Moss sentrum med alle sentrumsfunksjoner som kjøpesenter, kino, restauranter, bussterminal, togstasjon m.m. Toget til Oslo tar ca. 55 minutter

Tilflytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

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

Byggenåte

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Beskrivelse			Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Oppdragsnr.: 13784-4124

Befaringsdato: 16.09.2025

Side: 13 av 16

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2025	

For gjeldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13784-4124

Befaringsdato: 16.09.2025

Side: 14 av 16

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innhølet av forskrift til arbeidsreguleringen (forordning boligstandard). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved utmåling av bolig), samt laboranternes retningslinjer for arealmåling og utmåling av bygningens konstruksjoner som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsrapporten. Rapporten er utarbeidet og gir uttrykk for en delt foretatt tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tiltandsgrad 0**, T0: Ingen avvik eller skader i tillegg må bygningdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på fullt god utførelse.

ii) **Tiltandsgrad 1**, T1: Mindre avvik. Normal slitasje. Straksstikk ikke nødvendig. T1 kan gis når bygningdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på fullt god utførelse.

iii) **Tiltandsgrad 2**, T2: Vissentlige avvik, og mindre spått enn ikke NS 3600 og TG skal ikke kreve umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan T2 i rapportsummen være inndelt i T2a som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.

Konstruksjonen har normalt enten fullt utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold og reparasjon er nødvendig for å opprettholde funksjonen på grunn av alder eller menneskelige feil. Det er mulig å reparere skade eller følgeskade. For skilte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi T2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi T2. Avvik under T2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tiltandsgrad 3**, T3: Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd. Avvik under T3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tiltandsgrad T0b**: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved T0 og T1, gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tiltandsgrad, fordi bygningen eller bygningdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved T2 og T3 må bruk av rapporten vurderes som tilstrekkelig og løsningsom. Iva det vil koste å registrere avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gjort på grunnlag og basert på erfaringstall i søks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt imøntes tilbud for en nærmere undersøkelse og konsultasjon med bygningssakkyndig. Vedlikehold og reparasjon er nødvendig for å opprettholde funksjonen på grunn av alder eller menneskelige feil. Det er mulig å reparere skade eller følgeskade. For skilte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi T2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi T2. Avvik under T2 kan gis sjablongmessig anslag.

PRESISERINGER

Avvik vurderes ut fra tekniske forskrift og på utførelsespunktet for bygningens konstruksjoner og ikke ut fra skade eller forhold forantrif på bedriftsdriftspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) skuk, tettsjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkeverkøydere/døpninger, ublogve bruksendringer, drannemellere mv.

- For skilte konstruksjoner slik som vann og anlegg uten dokumentasjon, er forholdet og alder vurdert.

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hullboring i bad og vaskerom (våtrom), rom under terning (kølleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningseleer skjer etter eters aksept. Hullboring av våtrom og rom under terning kan utmatkvis umittates, se forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-R00M utføres kun når det ikke foreligger godkjente og bygghemmede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og utarbeider en forenklet rapport som er basert på de opplysningene som er gitt. Siden sett boligen hadde ei-tison. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroforlag fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSE

Efter utførelse kan tilstandsanalyse utføres til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggeverk og bygningseleer som bygningssakkyndig har undersøkt og registrert. Rapporten gir ikke garanti for at det ikke kan finnes skilte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved utmåling av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak som er beskrevet i tillegg til de som er beskrevet i tilleggsundersøkelsenivået. Rapporten er basert på informasjonen som følger:

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

- Etater som er skilte av veg eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skilte, blir ikke kontrollert. Det forutsettes ikke funksjonsprieving av bygningseleer, som isolasjon, pipor, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligen tilhører, luvte- og brunnerever og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilhører.

- Inspesering av vteetrak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/balkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Sikkerhetsvurderinger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 13784-4124

Befaringsdato: 16.09.2025

Side: 15 av 16



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!

Unngå bekymring og stress

Spar verdifull tid

Få advokatkostnadene dekket

NÅR

Du slipper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder afhendingsloven.

HVOR

Du slipper forsikringen via en digital budstillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktstøtte.

HYORDAN

Forsikringsbets og vilkår sendes per e-post.

MED VAR BOLIGKJØPFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:	Borettslagseiendom: Kr 8 500	Seksjonert eiendom/aksjebolig: Kr 11 900	Enebolig/fritid/tomt: Kr 16 900
--------------	-------------------------------------	---	--

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Forsikringen er kjøpt frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Forsäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på soderbergpartners.no/eiendom

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 mottaksbekræftelse) 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. Megleren 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 i år; 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 handel 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Rabekkgata 3B, 1523 Moss, Cnr. 2, bnr. 1729, smr. 941, TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMMEE - oppdragsnr.: 109250251
Mægler: Hans Erik Engebreitسن, mobil. 46 44 84 43, e-post: hansk@proaktivno

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 selger.

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 forplikter 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 regler for budgivning. Ved flere budgiveres gis gjensidig fullmakt til hver for seg, å forhøre bud, motta aksept, og/sållar foreslå alt i f.m. budgivingen. Dersom bud sendes mægler etter kontakt, 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.: _____
Tlf/arb.: _____ Tlf/privat: _____
E-post: _____ E-post: _____
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 budrunden. 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 det er hensiktsmessig.
5. Mægleren vil oppfordre til sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Mægleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Mægler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrevrett 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. Til en annen innbyr, 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, til 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



Hans Erik Engebretsen
Eiendomsmegler MNEF
46 44 84 43
hans@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