

# Rabekkgata 3 C



innhold

04

Velkommen til Rabekkgata 3 C

---

06

Nøkkelinformasjon/Megler

---

08

Beliggenhet

---

22

Eiendommen

---

29

Tekniske dokumenter

---





Velkommen til

# Rabekkgata 3 C

Velkommen til en moderne og stilren 3-roms med attraktiv beliggenhet på Melløs. Her får du en lettstelt bolig med gjennomgående gode kvaliteter, moderne materialvalg og en planløsning som er tilpasset en komfortabel hverdag.

Leiligheten ligger i byggets andre etasje og byr på en lys og innbydende stue-/kjøkkenløsning med ekstra god takhøyde som gir en luftig og romslig atmosfære. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, samtidig som plasseringen gir lite innsyn. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong hvor ettermiddags- og kveldssolen kan nytes. Boligen har gjennomgående 1-stavs eikeparkett og vannbåren gulvvarme som bidrar til både komfort og et stilrent uttrykk.

Til leiligheten medfølger egen garasjeplass med elbillader samt praktisk bodplass. Bygget er oppført i 2023, noe som innebærer moderne standard og begrenset behov for vedlikehold i årene som kommer.

Dette er en bolig som passer godt for deg som ønsker å bo komfortabelt og praktisk, med det meste innen rekkevidde.

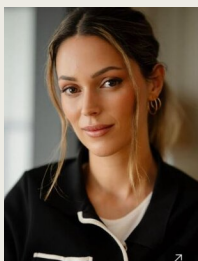
## Rabekkgata 3 C

Prisantydning	4 850 000
Fellesutgifter	4 049 pr. mnd.
Bruksareal	85,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	80,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	5,0 m <sup>2</sup>
BRA-B	9,0 m <sup>2</sup>
TBA	10,0 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Etasje	2
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	14 300 m <sup>2</sup>
Byggeår	2023





# Kontakt vår megler



**Caroline Holmskau**

Eiendomsmegler / Daglig  
Leder

+47 469 54 272

[caroline@partners.no](mailto:caroline@partners.no)

**& HOLMSKAU  
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg





# Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt til på Melløs/Høyda, et veletablert og populært boligområde i Moss. Her bor du sentralt med kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

Fra boligen er det gang- og sykkelavstand til et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, treningsentre, caféer og spisesteder på Høyda. Rygge Storsenter ligger også kun en kort kjøretur unna og tilbyr et stort utvalg av butikker og tjenester.

Moss sentrum ligger få minutter unna med togstasjon, handel, restauranter, kulturtilbud og hyggelige bryggeområder. For pendlere er beliggenheten svært gunstig med enkel adkomst til E6 og gode bussforbindelser.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til Melløsparken, Melløs stadion og flere tur- og grøntområder. I tillegg finnes skoler, barnehager og fritidstilbud i nærområdet, noe som bidrar til et attraktivt og praktisk bomiljø.

Rabekkgata 3 C har en sentral og samtidig rolig beliggenhet, med en fin kombinasjon av bynære fasiliteter og et etablert boligmiljø. Dette er et område som passer godt for både førstegangskjøpere, pendlere og de som ønsker en enkel og bekvem hverdag med det meste innen rekkevidde.





















# Innhold

Entré, 2 soverom, bod/teknisk-rom, bad/wc, stue/kjøkken.

Bod i felles kjeller.

BRA 85,0 m<sup>2</sup>

---

BRA-I 80,0 m<sup>2</sup>

---

BRA-E 5,0 m<sup>2</sup>

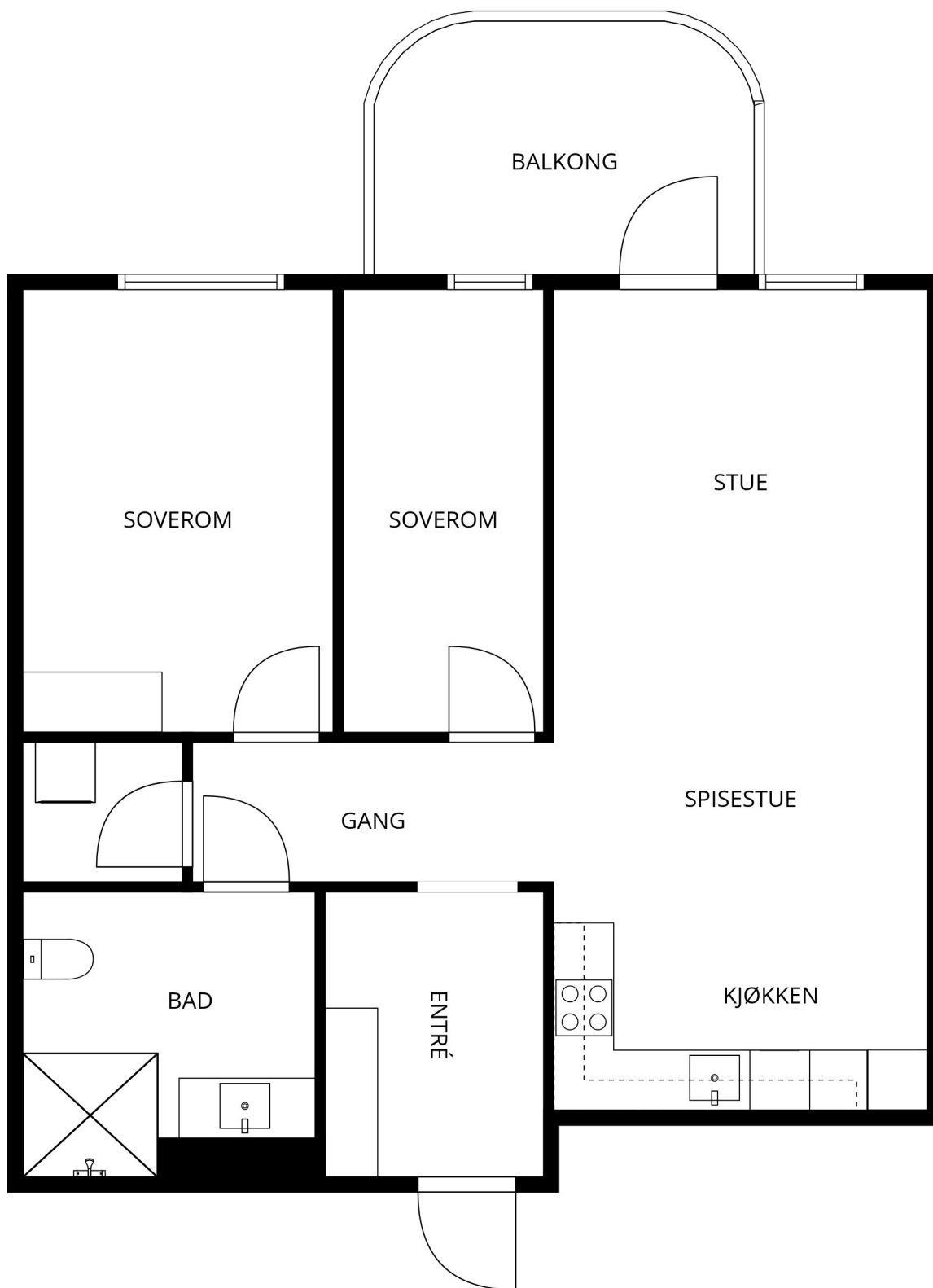
---

BRA-B 9,0 m<sup>2</sup>

---

TBA 10,0 m<sup>2</sup>

---



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 85,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 80,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: 9,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Standard

Bygget ble ferdigstilt i 2023, og er oppført i solide konstruksjoner. Det er fokusert på varige løsninger, praktisk hverdag og gjennomtenkt rominndeling. Her har du gode oppholdssoner, mye lysinnslipp og en behagelig romfølelse.

Leiligheten føles lun og trivelig, samtidig som den rause takhøyden gjør at den kjennes ekstra romslig og lyst.

Soverom 1 har en praktisk innredning som medfølger salget. Soverom 2 er litt mindre, men fungerer godt som et gjesterom, kontor eller barnerom.

Gulvene har parkett i oppholdsrom og fliser på badet.

Ellers har leiligheten de tekniske egenskapene man forventer av en nyere bolig, som vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og lekker finish på overflater.

Her bor du komfortabelt bolig hvor både de praktiske og estetiske hensynene er vel ivaretatt.

## Adkomst

Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners Eiendomsmegling visningskilt i forbindelse med fellesvisninger.

## Parkering

Felles garasjeanlegg i kjelleren.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? 2025, faglært. Sprekk i servant. Byttet ved 1 års befarings av utbygger.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Verandadør subber ned i plattning.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Leiligheten har kun en TG2: Balkongdør subber mot terrassegulv, noe som medfører at døren er vanskelig å åpne og lukke. Døren har redusert funksjon og brukervennlighet. Slitasje på dørblad, terskel eller beslag kan øke dersom forholdet vedvarer. Det anbefales å undersøke årsaken til at døren subber mot terrassegulvet. Justering av hengsler, beslag eller mindre utbedringer kan ofte gjenopprette normal funksjon.

## Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Armert og isolert såle. Yttervegger av bindingsverk samt bærende betongkonstruksjoner. Brannskillere av betongvegger. Bygget har pussede flater og noen kledde vegger med trekledning. Flat-takkonstruksjon tekket med papp, banemembran, sarnafil eller lignende. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrédør i tre.

## Tomt

Denne tomten er eiet. 14300,00 kvm.

Tomt som disponeres av alle i sameiet i fellesskap. Området rundt sameiet er parkmessig opparbeidet, der man finner store arealer med plen, lekeplass, trær, prydbusker mm. Asfaltert gangvei og areal for lek.

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Ferdigattest er datert: 20.12.2023.

## Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

### Oppvarming / energiforbruk

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

Energikarakter: A - Grønn

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 850 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

121 250,00,- (Dokumentavgift)  
500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)  
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

4 982 200,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Felleskostnader

Kr. 4 049,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:  
Fjernvarme Revisjon/forr.førsel Kabel-tv/internett,  
Parkering Felleskostnader.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmeidler har fått melding om dette.

### Kommunale avgifter

Kr. 5 706,- for 2026.

### Eiendomsskatt

5706,00

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 169 406,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 4 677 623,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

### Sameiet

Området består hovedsakelig av nyere blokkbebyggelse. Bygning oppført i 2023 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder. Sameiet består av flere seksjoner (boder og garasjeanlegg). Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

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

### Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det praktiseres ikke styregodkjenning.

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med politenr. 8028711.

### Vedtekter og husordensregler

Reglene er fastsatt med hjemmel i vedtektene § 4-1 (5). Husordensreglene utfyller vedtektene og skal sikre trivsel, trygghet og godt naboskap. Reglene gjelder for alle som oppholder seg på sameiets område. Seksjonseiere er ansvarlige for at husstanden, leietakere og gjester følger reglene.

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter.

Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
- Det må også søkes styregodkjenning for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenner/parabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.
- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.
- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

### **Dyrehold**

- Dyrehold er tillatt dersom det ikke medfører urimelig sjenanse for andre beboere i sameiet.
- Båndtvang gjelder hele året på sameiets eiendom, også for katter.
- Det er ikke tillatt å lufte eller sette fra seg dyr på fellesarealene.
- Dyreeiere må fjerne avføring umiddelbart.
- Dyr skal holdes unna blomsterbed, sandkasser og lignende.

### **Regulering**

RABEKK OG MELLØS:

Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1), herunder formål for; Forretning og kontor Blandet formål: allmenntillegget formål: skole/forretning/kontor Blandet formål; Parkering/ bolig/ forretning/kontor Blandet formål: Industri/ erverv/ bolig.

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3), herunder formål for; Fortau, gang- og sykkelveg Kjøreveg, busslomme Allé, sidefelt.

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

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

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

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

### **Rettigheter og heftelser**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgiverieiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

### **Løsøre og tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger handelen:  
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

### **Boligkjøperforsikring**

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom

man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeulingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmeuler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmeuler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan 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 eiendomsmeuler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente 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, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje 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 opptil 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmeuler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

### **Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. 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.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

#### **Eier**

Eier er Jonas Hellumsand Utengen.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Rabekkgata 3 C. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 2, bnr. 1729, snr. 179 i Moss.

Vårt oppdragsnummer er 194260056.

#### **Meglere vederlag og utlegg. Ansvarlig megler**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 48 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00  
Visninger/overtagelse: 2 000,00

Oppgjørshonorar : 8 900,00  
Betalingsutsettelse: 3 750,00  
Elektroniske signeringer: 1 500,00  
Markedspakke essensiell: 21 900,00  
Opplysninger fra kommune - innhente og gjennomgå dokumenter: 6 500,00  
Boligopplysninger forretningsfører: 5 950,00  
Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-video: 7 500,00

Vederlag er summert til kr. 117 400,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forretningsfører; pris varierer. 6 725,00

Innhenting av grunnboksutskrift og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00

Tinglysing av pantedokument med urådighetserklæring for fast eiendom/andel i borettslag 545,00

Utlegg er summert til kr. 7 570,-.  
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.  
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 124 970,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Caroline Holmskau / +47 46 95 42 72 / caroline@partners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr. 930659096.

# Tekniske dokumenter

## Rabekkgata 3C

Nabolaget Øre - vurdert av 71 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



### Offentlig transport

Tribunen Rabekkgata Linje 24	1 min 0.1 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	21 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

### Skoler

Melløs skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 ... 93 elever, 9 klasser	10 min 0.8 km
Øreåsen skole (1-7 kl.) 296 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 307 elever, 15 klasser	18 min 1.6 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	6 min 2.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	12 min 1 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	7 min 2.6 km

### Ladepunkt for el-bil

Melløs Stadion Moss	5 min
Lilleeng Helsepark	6 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 84/100

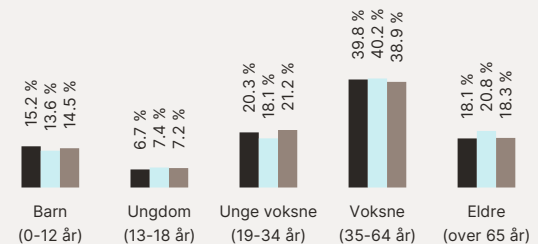


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 82/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øre	2 625	1 281
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Ørejordet barnehage (1-5 år) 114 barn	6 min 0.5 km
Melløsparken barnehage (1-5 år) 85 barn	9 min 0.8 km
Ekholt barnehage (0-5 år) 73 barn	13 min 1.1 km


### Dagligvare


Kiwi Melløs PostNord	2 min 0.2 km
Rema 1000 Varnaveien PostNord	8 min 0.7 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Støynivået  
Lite støynivå 85/100

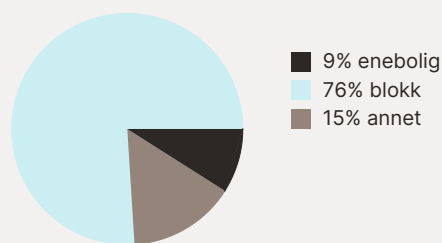
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 83/100

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 82/100

## Sport

 Melløs stadion Fotball, friidrett	2 min  0.2 km
 Melløs skole Aktivitetshall, ballspill	8 min  0.7 km
 Actic Moss	10 min 
 Toppform fitness	11 min 

## Boligmasse







«Sentral beliggenhet. Romslige leiligheter. En blanding av enslige og barnefamilier, nærhet til fotballbanen, ishockeybanen, Melløs stadion, butikker etc.»

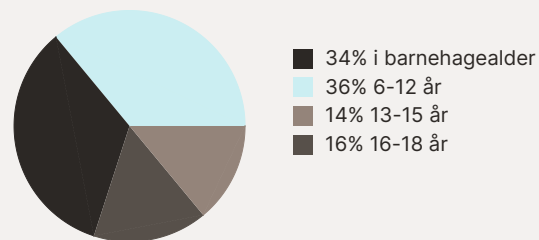
Sitat fra en lokalkjent



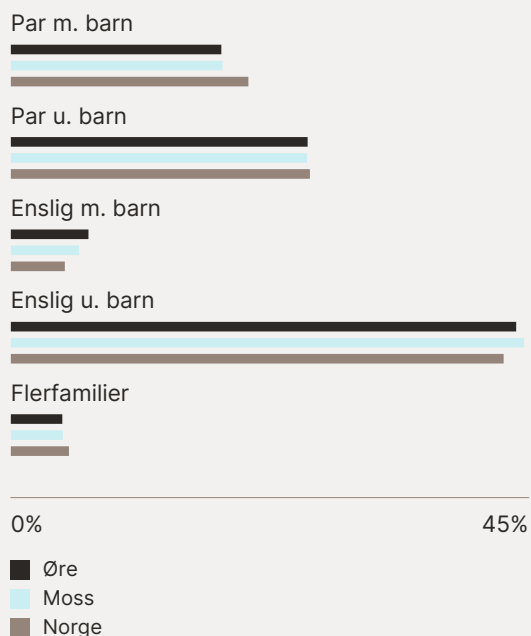
## Varer/Tjenester

 Rygge Storsenter	11 min 
 Boots apotek Lilleeng Helsepark	9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

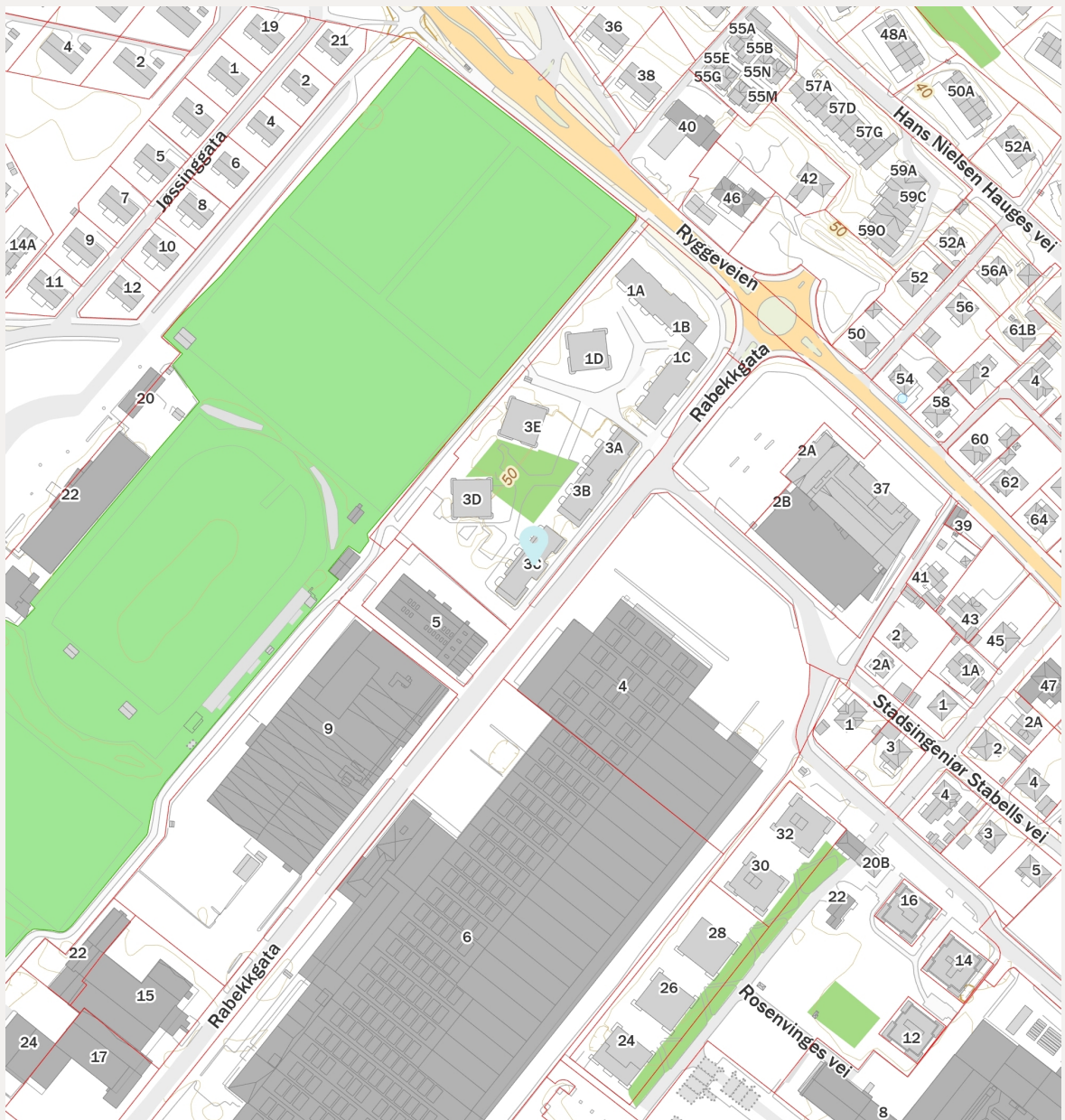
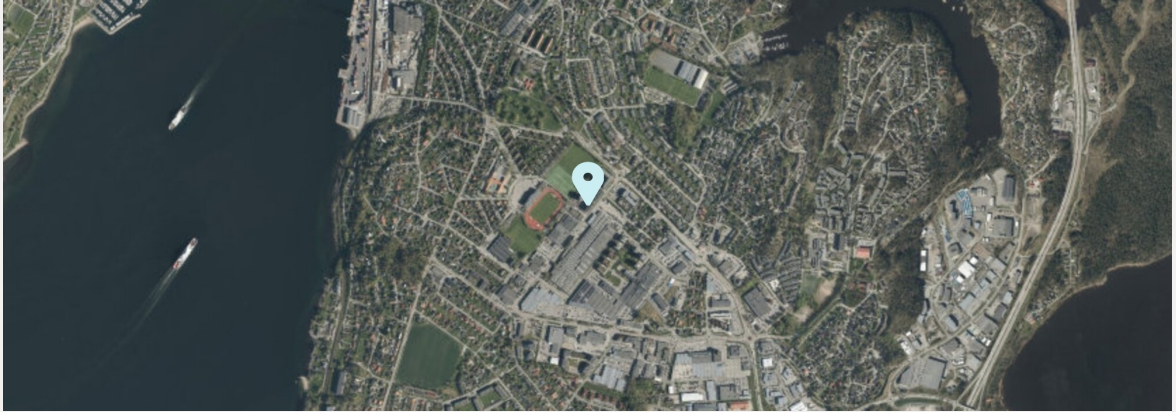


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


# Tilstandsrapport



 3-roms leiligheten i 2. Etasje

 Rabekkgata 3 C, 1523 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 2, bnr. 1729, snr. 179

**Sum areal alle bygg: BRA: 85 m<sup>2</sup> BRA-i: 80 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 01.06.2026

Oppdragsnr.: 22602-26166

Eiendomsverdi ref nr: YV1777

Foretak: Taksator AS

Takstingenør: Erik Pettersen



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

## Taksator AS

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

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

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

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

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

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

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).



### Rapportansvarlig

Erik Pettersen  
Uavhengig Takstingeniør  
ep@taksator.no  
950 60 321



NITO



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2. etasje med balkong som ligger sentralt på Høyda.

Leiligheten er oppført i 2023.  
Leiligheten har balansert ventilasjon.

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

Flislagt baderom med standard og konstruksjoner fra 2023.

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

Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

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

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

Bod med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Medfølgende en bod på ca. 5 m<sup>2</sup> i felles kjeller og en åpen parkeringsplass i garasjeanlegg med EL-billader.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

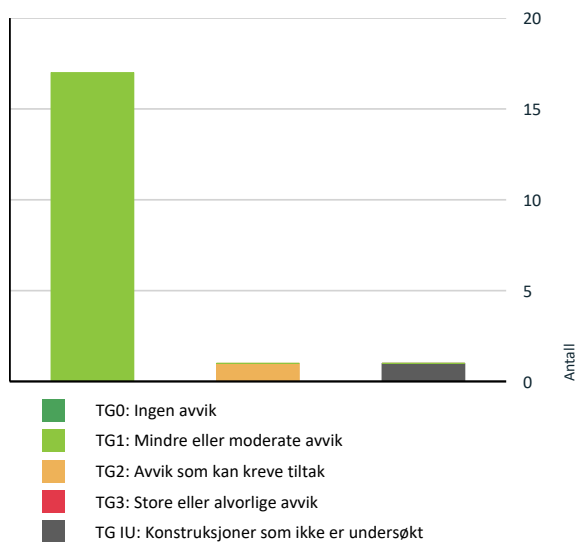
[Gå til side](#)

### 3-roms leiligheten i 2. Etasje

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### 3-roms leiligheten i 2. Etasje

##### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

##### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHETEN I 2. ETASJE



**Byggeår**  
2023

**Standard**  
Se beskrivelse i rapport.

### UTVENDIG

#### ! TG 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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

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

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

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

Det påpekes at vinduer utvendig er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom sameiet og seksjonseier kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.



#### ! TG 1 Entrédør

##### Beskrivelse

Entrédør i tre fra byggeåret.

# Tilstandsrapport

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret (EI30).  
Det er kikkehull i døren.

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

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.  
- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

Det påpekes at entrédør utvendig er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.  
Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom sameiet og seksjonseier kan variere,  
og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaring av ansvar og plikter.



## **TG 2** Balkongdør

### Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og 3-lags isolerglass fra byggeåret.  
Utvendige trerammer.

Balkongdør subber mot terrassegulv, så den er noe vanskelig å lukke opp.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen ellers unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.  
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det påpekes at balkongdør utvendig er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.  
Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom sameiet og seksjonseier kan variere,  
og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaring av ansvar og plikter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør subber mot terrassegulv, så den er noe vanskelig å lukke opp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## AVVIK:

Balkongdør subber mot terrassegulv, noe som medfører at døren er vanskelig å åpne og lukke.

## Konsekvens:

Døren har redusert funksjon og brukervennlighet. Slitasje på dørbblad, terskel eller beslag kan øke dersom forholdet vedvarer.

## Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til at døren subber mot terrassegulvet. Justering av hengsler, beslag eller mindre utbedringer kan ofte gjenopprette normal funksjon.



## TØ 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på til sammen ca. 10 m<sup>2</sup>.

Gulv i impregnert trevirke på balkong.

Rekkverk i stål.

Rekkverkshøyde målt til ca. 102 cm.

Dette er innenfor dagens krav.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

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

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og

# Tilstandsrapport

drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

#### Fellesarealer:

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

#### Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

#### Vedlikehold og fremtidige behov:

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

#### Felles ansvar:

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

#### Alder og tilstand:

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

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

##### Gulv:

Fliser på bad/wc.  
Parkett i øvrige rom.

##### Vegger:

Fliser på vegger på bad/wc.  
Ellers malte flater.

##### Himlinger:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

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

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

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

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

Det ble ikke registrert avvik utover gjeldende standard.  
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Glatte, fabrikk-lakkerte/folierte innerdører fra byggeåret og noen skyvedører.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

### Beskrivelse

Bad/wc - Adkomst fra entré.

# Tilstandsrapport

Flislagt badrom fra byggeåret.

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

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

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

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

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

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen.

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

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

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

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



## 2. ETASJE > BAD/WC

### 🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsplater.

Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

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

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

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/WC

### 📍 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved sluk, målt til 30 mm.  
Dette er innenfor dagens krav.

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

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

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



## 2. ETASJE > BAD/WC

### 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk fra byggeåret.

Membran med ukjent utførelse.

Sluket er plassert i nedsenket dusjsone.

Generell info om sluk:

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

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/WC

### 🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.

Speil på vegg over servant med lys.

Vegghengt klosett, dusjhjørne, sluk og termostatstyrt blande batteri.

Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling bak servant og blande batteri.  
Det er montert fordelerskap på vegg i bod/teknisk-rom.

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.  
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering



## 2. ETASJE > BAD/WC

### 🕒 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.

Avtrekkventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

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

## 2. ETASJE > BAD/WC

### 🕒 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med hvite, glatte fronter fra Sigdal fra byggeåret.  
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.

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

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer er installert.

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

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

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



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Balansert ventilasjon leiligheten.

Kjøkkenventilator over stekesone, med tilknytning til det balanserte ventilasjonsanlegget.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Rørøpplagg fra byggeåret.

# Tilstandsrapport

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).  
Rørstokker er plassert i fordelerskap i vegg på teknisk-rom/bod i boligen.

Adkomst via luke på teknisk-rom.

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

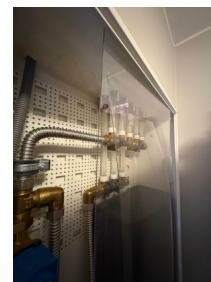
Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.  
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke opplyst om feil/avvik.

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



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

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

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen ikke inspisert/vurdert.  
Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

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

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

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

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen.  
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.  
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

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

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

# Tilstandsrapport

## TE 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

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

Soneregulert, vannbåren gulvvarme.

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

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

Adkomst via luke i gang/entrè.

Det er ikke opplyst om avvik ved anlegget.

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



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i bod/teknis-rom.

Sikringsskap med automatsikringer.

Samsvarserklæring ligger i skapet, fra Installatøren Fredrikstad AS.

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

Nei

## Spørsmål til eier

2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknydige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

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

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

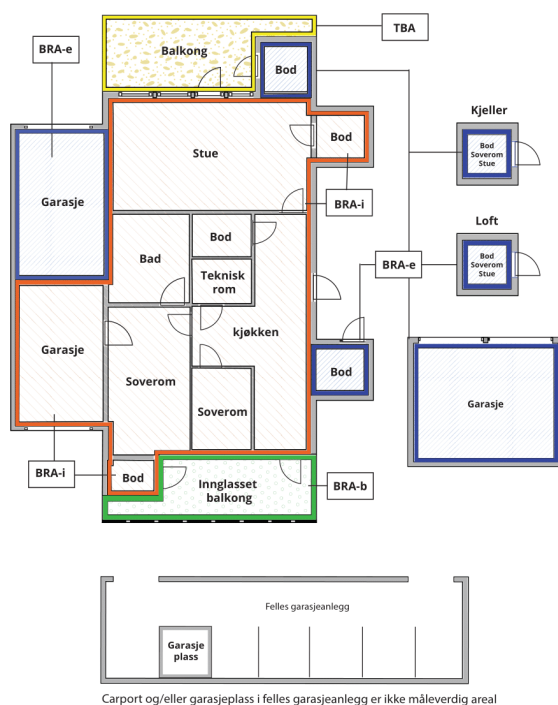
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 3-roms leiligheten i 2. Etasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	80			80	10
Bod i felles kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>80</b>	<b>5</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

2.Etasje:

Entré, bad/wc, stue/kjøkken, to soverom og bod/teknisk-rom.

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 9 m<sup>2</sup>.

Bod i felles kjeller:  
Bod på ca. 5 m<sup>2</sup>.

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

Arealene er målt innvendig.  
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.  
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.  
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.  
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.  
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.  
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

### Lovlighet

#### Byggetegninger



Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Dagens bruk samsvarer med byggemeldte tegninger.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - Leiligheten var ny i 2023.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør
	Jonas Hellumsand Utengen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1729		179	14300 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Rabekkgata 3 C

#### Hjemmelshaver

Utengen Jonas Hellumsand

#### Boligselskap

Tribunen Moss  
Eierseksjonssameie

#### Felles formue

Kr. 21 063 31.12.2025

#### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
AS

#### Organisasjonsnr

928278840



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

3-roms leilighet i 2. etasje med balkong og en sentral beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Høyde. Leilighet med sentral og god beliggenhet på Høyden i Moss kommune. Her har du nærhet til både barnehage og grunnskole.

Det er gangavstand til Rygge storsenter og Høydaområdet som dekker de fleste behov for handel, treningssenter og spisesteder. Ca. 2 kilometer til Moss sentrum med alle sentrumsfasiliteter som kjøpesenter, kino, restauranter, bussterminal, togstasjon m.m. Toget til Oslo tar ca. 35 minutter.

### Om tomten

Tomt på 14.302 m<sup>2</sup>. Tomt som disponeres av alle i sameiet i fellesskap. Området rundt sameiet er parkmessig opparbeidet, der man finner store arealer med plen, lekeplass, trær, prydbusker mm. Asfaltert gangvei og areal for lek. Felles garasje anlegg i kjelleren. Gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4.049,- pr. måned. Felleskostnadene inkluderer styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, nedbetaling av fellesgjeld, vedlikehold, kommunale avgifter, byggforsikring, mm. Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører. For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven. På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av nyere blokkbebyggelse. Bygning oppført i 2023 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder. Ferdigattest er datert: 20.12.2023. Sameiet består av flere seksjoner (boder og garasjeanlegg). Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

### Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Armert og isolert såle. Yttervegger av bindingsverk samt bærende betongkonstruksjoner. Brannskillere av betongvegger. Bygget har pussede flater og noen kledde vegger med trekledning. Flat-takkonstruksjon tekket med papp, banemembran, sarnafil eller lignende. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrèdør i tre.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring Tryg Forsikring	8028711			
<b>Kommentar</b>				



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN



## Forutsetninger

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

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

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

### NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

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

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

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

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

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

# Egenerklæring

Rabekkgata 3 C, 1523 MOSS

28 May 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rabekkgata 3 C	Rabekkgata 3 C	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

10.09.2024

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

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

Siden overtagelse.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 8028711

## Informasjon om selger

Selger

Utengen, Jonas Hellumsand

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Sprekk i servant. Byttet ved 1 års befarung av utbygger.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sprekk i servant. Byttet ved 1 års befarung av utbygger.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Assemblin AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



### Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Planer og godkjenninger

---

- 23 Mangler leiligheten 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 leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Andre opplysninger

---

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Verandadør subber ned i platting.

### Boligselgerforsikring

---

#### Boligen selges med boligselgerforsikring

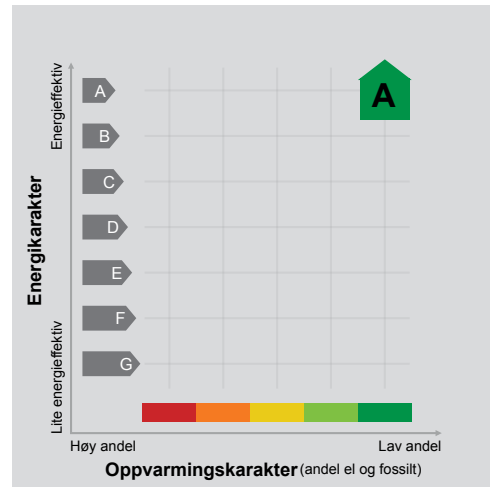
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 39198901

## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	1523
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1729
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300803906
Merkenummer	Energiattest-2025-226733
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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.

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	09.11.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	81/12968	Bruk av grunn	( )

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	2/1729, 2/1729/0/1, 2/1729/0/2, 2/1729/0/3, 2/1729/0/4, 2/1729/0/5, 2/1729/0/6, 2/1729/0/7, 2/1729/0/8, 2/1729/0/9, 2/1729/0/10, 2/1729/0/11, 2/1729/0/12, 2/1729/0/13, 2/1729/0/14, 2/1729/0/15, 2/1729/0/16, 2/1729/0/17, 2/1729/0/18, 2/1729/0/19, 2/1729/0/20, 2/1729/0/21, 2/1729/0/22, 2/1729/0/23, 2/1729/0/24, 2/1729/0/25, 2/1729/0/26, 2/1729/0/27, 2/1729/0/28, 2/1729/0/29, 2/1729/0/30, 2/1729/0/31, 2/1729/0/32, 2/1729/0/33, 2/1729/0/34, 2/1729/0/35, 2/1729/0/36, 2/1729/0/37, 2/1729/0/38, 2/1729/0/39, 2/1729/0/40, 2/1729/0/41, 2/1729/0/42, 2/1729/0/43, 2/1729/0/44, 2/1729/0/45, 2/1729/0/46, 2/1729/0/47, 2/1729/0/48, 2/1729/0/49, 2/1729/0/50, 2/1729/0/51, 2/1729/0/52, 2/1729/0/53, 2/1729/0/54, 2/1729/0/55, 2/1729/0/56, 2/1729/0/57, 2/1729/0/58, 2/1729/0/59, 2/1729/0/60, 2/1729/0/61, 2/1729/0/62, 2/1729/0/63, 2/1729/0/64, 2/1729/0/65, 2/1729/0/66, 2/1729/0/67, 2/1729/0/68, 2/1729/0/69, 2/1729/0/70, 2/1729/0/71, 2/1729/0/72, 2/1729/0/73, 2/1729/0/74, 2/1729/0/75, 2/1729/0/76, 2/1729/0/77, 2/1729/0/78, 2/1729/0/79, 2/1729/0/80, 2/1729/0/81, 2/1729/0/82, 2/1729/0/83, 2/1729/0/84, 2/1729/0/85, 2/1729/0/86, 2/1729/0/87, 2/1729/0/88, 2/1729/0/89, 2/1729/0/90, 2/1729/0/91, 2/1729/0/92, 2/1729/0/93, 2/1729/0/94, 2/1729/0/95, 2/1729/0/96, 2/1729/0/97, 2/1729/0/98, 2/1729/0/99, 2/1729/0/100, 2/1729/0/101, 2/1729/0/102, 2/1729/0/103, 2/1729/0/104, 2/1729/0/105, 2/1729/0/106, 2/1729/0/107, 2/1729/0/108, 2/1729/0/109, 2/1729/0/110, 2/1729/0/111, 2/1729/0/112, 2/1729/0/113, 2/1729/0/114, 2/1729/0/115, 2/1729/0/116, 2/1729/0/117, 2/1729/0/118, 2/1729/0/119, 2/1729/0/120, 2/1729/0/121, 2/1729/0/122, 2/1729/0/123, 2/1729/0/124, 2/1729/0/125, 2/1729/0/126, 2/1729/0/127, 2/1729/0/128, 2/1729/0/129, 2/1729/0/130, 2/1729/0/131, 2/1729/0/132, 2/1729/0/133, 2/1729/0/134, 2/1729/0/135, 2/1729/0/136, 2/1729/0/137, 2/1729/0/138, 2/1729/0/139, 2/1729/0/140, 2/1729/0/141, 2/1729/0/142, 2/1729/0/143, 2/1729/0/144, 2/1729/0/145, 2/1729/0/146, 2/1729/0/147, 2/1729/0/148, 2/1729/0/149, 2/1729/0/150, 2/1729/0/151, 2/1729/0/152, 2/1729/0/153, 2/1729/0/154, 2/1729/0/155, 2/1729/0/156, 2/1729/0/157, 2/1729/0/158, 2/1729/0/159, 2/1729/0/160, 2/1729/0/161, 2/1729/0/162, 2/1729/0/163, 2/1729/0/164, 2/1729/0/165, 2/1729/0/166, 2/1729/0/167, 2/1729/0/168, 2/1729/0/169, 2/1729/0/170, 2/1729/0/171, 2/1729/0/172, 2/1729/0/173, 2/1729/0/174, 2/1729/0/175, 2/1729/0/176, 2/1729/0/177, 2/1729/0/178, 2/1729/0/179, 2/1729/0/180, 2/1729/0/181, 2/1729/0/182, 2/1729/0/183, 2/1729/0/184, 2/1729/0/185, 2/1729/0/186, 2/1729/0/187, 2/1729/0/188, 2/1729/0/189,
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	

				2/1729/0/190, 2/1729/0/191, 2/1729/0/192, 2/1729/0/193, 2/1729/0/194, 2/1729/0/195
Seksjonering	01.11.2021	2021/5369	Tinglyst	
Seksjonering	01.11.2021		11.11.2021	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
UTENGEN JONAS HELSUMSAND F291194*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Rabekkgata 3C 1523 MOSS	Bosatt (B)

### Registrert grunnforurensing

Lokalitetsnr	149	Påvirkningsgrad	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Lokalitetsnavn	RABEKK, ØSTF. SEPTIK-IND.	Myndighet	Miljødirektoratet
Ført dato	05.04.2017	Url	
Oppdatert dato	01.11.2021	Tilkn. eiendommer	2/1729, 2/1729/0/1, 2/1729/0/2, 2/1729/0/3, 2/1729/0/4, 2/1729/0/5, 2/1729/0/6, 2/1729/0/7, 2/1729/0/8, 2/1729/0/9, 2/1729/0/10, 2/1729/0/11, 2/1729/0/12, 2/1729/0/13, 2/1729/0/14, 2/1729/0/15, 2/1729/0/16, 2/1729/0/17, 2/1729/0/18, 2/1729/0/19, 2/1729/0/20, 2/1729/0/21, 2/1729/0/22, 2/1729/0/23, 2/1729/0/24, 2/1729/0/25, 2/1729/0/26, 2/1729/0/27, 2/1729/0/28, 2/1729/0/29, 2/1729/0/30, 2/1729/0/31, 2/1729/0/32, 2/1729/0/33, 2/1729/0/34, 2/1729/0/35, 2/1729/0/36, 2/1729/0/37, 2/1729/0/38, 2/1729/0/39, 2/1729/0/40, 2/1729/0/41, 2/1729/0/42, 2/1729/0/43, 2/1729/0/44, 2/1729/0/45, 2/1729/0/46, 2/1729/0/47, 2/1729/0/48, 2/1729/0/49, 2/1729/0/50, 2/1729/0/51, 2/1729/0/52, 2/1729/0/53, 2/1729/0/54, 2/1729/0/55, 2/1729/0/56, 2/1729/0/57, 2/1729/0/58, 2/1729/0/59, 2/1729/0/60, 2/1729/0/61, 2/1729/0/62, 2/1729/0/63, 2/1729/0/64, 2/1729/0/65, 2/1729/0/66, 2/1729/0/67, 2/1729/0/68, 2/1729/0/69, 2/1729/0/70, 2/1729/0/71, 2/1729/0/72, 2/1729/0/73, 2/1729/0/74, 2/1729/0/75, 2/1729/0/76, 2/1729/0/77, 2/1729/0/78, 2/1729/0/79, 2/1729/0/80, 2/1729/0/81, 2/1729/0/82, 2/1729/0/83, 2/1729/0/84, 2/1729/0/85, 2/1729/0/86, 2/1729/0/87, 2/1729/0/88, 2/1729/0/89, 2/1729/0/90, 2/1729/0/91, 2/1729/0/92, 2/1729/0/93, 2/1729/0/94, 2/1729/0/95, 2/1729/0/96, 2/1729/0/97, 2/1729/0/98, 2/1729/0/99, 2/1729/0/100, 2/1729/0/101, 2/1729/0/102, 2/1729/0/103, 2/1729/0/104, 2/1729/0/105, 2/1729/0/106, 2/1729/0/107, 2/1729/0/108, 2/1729/0/109, 2/1729/0/110, 2/1729/0/111, 2/1729/0/112, 2/1729/0/113, 2/1729/0/114, 2/1729/0/115, 2/1729/0/116, 2/1729/0/117, 2/1729/0/118, 2/1729/0/119, 2/1729/0/120, 2/1729/0/121, 2/1729/0/122, 2/1729/0/123, 2/1729/0/124, 2/1729/0/125, 2/1729/0/126, 2/1729/0/127, 2/1729/0/128, 2/1729/0/129, 2/1729/0/130, 2/1729/0/131, 2/1729/0/132, 2/1729/0/133, 2/1729/0/134, 2/1729/0/135, 2/1729/0/136, 2/1729/0/137, 2/1729/0/138, 2/1729/0/139, 2/1729/0/140, 2/1729/0/141, 2/1729/0/142, 2/1729/0/143, 2/1729/0/144, 2/1729/0/145, 2/1729/0/146, 2/1729/0/147, 2/1729/0/148, 2/1729/0/149, 2/1729/0/150, 2/1729/0/151, 2/1729/0/152, 2/1729/0/153, 2/1729/0/154, 2/1729/0/155, 2/1729/0/156, 2/1729/0/157, 2/1729/0/158, 2/1729/0/159, 2/1729/0/160, 2/1729/0/161, 2/1729/0/162, 2/1729/0/163, 2/1729/0/164, 2/1729/0/165, 2/1729/0/166, 2/1729/0/167, 2/1729/0/168, 2/1729/0/169, 2/1729/0/170, 2/1729/0/171, 2/1729/0/172, 2/1729/0/173, 2/1729/0/174, 2/1729/0/175, 2/1729/0/176, 2/1729/0/177, 2/1729/0/178, 2/1729/0/179, 2/1729/0/180, 2/1729/0/181, 2/1729/0/182, 2/1729/0/183, 2/1729/0/184, 2/1729/0/185, 2/1729/0/186, 2/1729/0/187, 2/1729/0/188, 2/1729/0/189, 2/1729/0/190, 2/1729/0/191, 2/1729/0/192, 2/1729/0/193, 2/1729/0/194, 2/1729/0/195

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Bolig	Rabekkgata 3C	H0205	2/1729/0/179	75	3	1	1	Kjøkken
-------	---------------	-------	--------------	----	---	---	---	---------

## Adresse

**Vegadresse: Rabekkgata 3 C**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	1523 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	412 Høyden	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	5 Mellos/Øreåsen		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300803906		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	20.12.2023

**1: Bygning 300803906: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 20.12.2023**

## Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2161
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2161
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	578
Energikilder	Fjernvarme	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	27

## Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.12.2019	07.05.2020	
Igangsettingstillatelse	24.04.2020	26.08.2020	
Midlertidig brukstillatelse	20.09.2023	28.09.2023	20/9896-124
Ferdigattest	20.12.2023	10.01.2024	20/9896-127

## Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rabekkgata 3C	H0205	2/1729/0/179	75	3	1	1	Kjøkken

## Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	3	343	0	343	0	0	0
H04	6	456	0	456	0	0	0
H03	6	456	0	456	0	0	0
H02	6	456	0	456	0	0	0
H01	6	450	0	450	0	0	0

**Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2/1729**

Bruksnavn		Beregnet areal	14302.8
Etablert dato	15.10.1970	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	26.02.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

**Teiger**

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6588209.14	595024.49		Ja	14302.8	

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

### RABEKK OG MELLØS MOSS KOMMUNE

(Utgave datert 19.august 2009)

Godkjent av det faste planutvalg      dato: 02.09.2009      sak nr.: 090/09

Godkjent av Moss bystyre              dato: 28.09.2009      sak nr.: 074/09

---

#### §1.    FELLESBESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder innenfor planområdet.

Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

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

Forretning og kontor

Blandet formål: allmennyttig formål: skole/forretning/kontor

Blandet formål; Parkering/ bolig/ forretning/kontor

Blandet formål: Industri/ erverv/ bolig

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

Fortau, gang- og sykkelveg

Kjøreveg, busslomme

Allé, sidefelt

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

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

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

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

#### 1.2    REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### FELLES BESTEMMELSER

- 1.3 Parkeringsetasje under terreng regnes ikke med i %BYA.
- 1.4 Dersom det under arbeid med tilrettelegging og utbygging av området påtreffes automatisk fredede kulturminner (eksempelvis helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein etc.), skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles (jfr Lov av 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8, annet ledd).
- 1.5 Universell utforming skal legges til grunn ved nye byggetiltak i området, og gjelder også for uteområdene.
- 1.6 **KRAV TIL LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREAL FOR BOLIGER:** Det vises til kommunens vedtekt for krav til lek/uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal ha solrik beliggenhet, være egnet både sommer og vinter, være skjermet for støy, høyspentanlegg og annen forurensing. Arealer smalere enn 5 meter bør ikke regnes som en del av leke og

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

- 1.7 Grenseverdier for støy gitt i retningslinje T-1442 skal ikke overskrides. Dette skal dokumenteres i forbindelse med detaljregulering der hvor det er plankrav, og for øvrig i forbindelse med byggesak. Støy fra virksomhetene skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442, pkt. 3.1, "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging". Gjennom skjerming og bygningers plassering og utforming skal det søkes å oppnå mest mulig støyskjerming i forhold til boliger i nærmiljøet.  
Støy fra bygningstekniske installasjoner skal ikke overstige kravet i NS 8175. Virksomheter som ved lukt, røyk eller støv vil virke sjenerende for omgivelsene tillates ikke.
- 1.8 Ved byggetiltak i området skal grunnen undersøkes for eventuell forurensning. Undersøkelsene gjennomføres i samsvar med kap. 2 i forurensningsforskriften. (Rap.95/09 SFT: Håndtering av grunnforurensingssaker).
- 1.9 Estetiske retningslinjer for Moss sentrum, av 27.03.2006, gjelder for planområdet. Utelagring tillates ikke. Det skal tas spesielle hensyn til bebyggelsens utforming mot offentlige møteplasser, ferdselsårer og kulturmiljøer slik at disse blir understreket og forsterket. Det bør legges særlig vekt på estetikk i bygningers form, fasade og materialvalg. I forbindelse med utarbeiding av plan eller byggesøknad ved etablering av virksomhet som krever store utearealer til parkering og trafikkmanøvrering, skal det vurderes og redegjøres for forming av arealene og bruk av vegetasjon, kantmarkering og terrengsprang egnet til å bryte opp og strukturere store flater. Det bør inngå arealer for opparbeiding av vegetasjon som kan være skjermende og romdannende. Det bør benyttes vegetasjon i tresjikt. For parkeringsarealer eller andre store flater bør arealene avgrenses med kantmarkering og vegetasjon slik at arealer med ulike funksjoner skilles og helhetsinntrykket blir ryddig og strukturert. Det er viktig å visuelt skille ulike trafikkarealer, spesielt fotgjengerarealer fra øvrige trafikkarealer. Det skal søkes å motvirke barrierer i form av lange gjerder og store trafikkarealer, og det skal legges til rette for stier og forbindelseslinjer der det er behov for gjennomgående gang- og sykkelarealer.
- 1.10 I plan- eller byggesaker der nabokommunen influeres av tiltaket, skal nabokommunen varsles, og gis anledning til uttalelse på vanlig måte etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette kan også gjelde i forhold til visuell konsekvens eller at fremkommelighet/ trafikk påvirkes.
- 1.11 Ved søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve fremlagt utomhusplan for det kvartal bygningene er en del av. Ved fellesløsninger med andre nærliggende kvartal (parkering, utomhusanlegg) kan disse også inngå i kravet om utomhusplan. Utomhusplanen skal redegjøre for bygningenes plassering på tomte, uteanleggenes utforming, parkeringsløsninger (supplerende snitt kan være nødvendig) og adkomst. Til søknad om byggetillatelse skal det også følge skriftlig oppsett som gjennomgår og dokumenterer at kravene i kommunedelplanen er oppfylt.
- 1.12 Til alle større byggeprosjekter, og/ eller tiltak som omfatter parker eller større plasser/ torg (herunder også større parkeringsplasser) skal det følge en belyningsplan, jfr. § 8 i estetiske retningslinjer for Moss sentrum, av 27.03.2006.

- 1.13 Alle uteområder skal opparbeides parkmessig.

#### §2 KRAV TIL PARKERING:

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

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

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

#### §3 BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNING OG KONTOR

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

#### §4. ALLMENNYTTIG FORMÅL: SKOLE/ NÆRING

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

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

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

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

5.3 Grad av utnytting

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

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

#### §6 KOMBINERT FORMÅL FOR INDUSTRI, VERKSTED, LAGER, ENGROSS, KONTOR, FORRETNING, BEVERTNING, BOLIG

6.1I områdene N10A og B tillates industri, verksted, lager og engrossvirksomhet, kontor, forretning, bevertning og bolig. Boliger tillates ikke etablert i 1. etasje mot Rabekkgata. N10A og B: %-BYA= 65%. Maksimal gesimshøyde 13 meter. Maksimale etasjetall 4. Ved kontor/forretning i mer enn 1 etasje, kan byggehøyden økes med 1 meter.

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

#### § 7 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

7.2 Bussholdeplasser kan anlegges i sidefelt/allegfelt.

#### § 8 FRIOMRÅDER

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

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

#### §9 FAREOMRÅDE

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

#### § 10 FJERNVARMEANLEGG

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

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

**§11 FELLESOMRÅDER**

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

## **FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RYGGEVEIEN 33**

Gnr./bnr 2/1729 m.fl. i Moss kommune.

### **§ 1 AVGRENSNING, PLANENS HENSIKT**

#### **1.1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart datert 08.06.2015.

#### **1.2 Planens hensikt**

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for transformasjon og utbygging av området med boliger – blokkbebyggelse, skjermet mot støy fra Ryggeveien, og med lokal service / tjenesteyting i første etasje i bebyggelsen nærmest Ryggeveien.

### **§ 2 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER**

#### **2.1 Arealformål**

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr 1):

- Boligbebyggelse
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål
- Idrettsanlegg

Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2):

- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3):

- Vegetasjons skjerm

#### **2.2 Hensynssoner**

- Hensyn grønnstruktur

### **§ 3 FELLESBESTEMMELSER**

#### **3.1 Rekkefølgekrav**

Offentlig gang-/sykkelvei langs Rabekkgata (del av o\_GS1) og langs sørvestre avgrensning av planområdet (o\_GS3), skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med utbyggingstiltaket. Gang-/sykkelveien langs Rabekkgata skal innspleises på eksisterende, opparbeidet fortau ved bebyggelsen i felt BTK.

Nærlekeplasser og kvartalslekeplass skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boligene kan gis. Ved trinnvis utbygging kan ferdigstillingen skje i takt med byggetrinnene.

#### **3.2 Utomhusplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise eksisterende trær som skal bevares, beplantning, uteoppholdsarealer, nærlekeplasser, kvartalslekeplass(er), gangveier, interne gangveier / kjørbare gangveier med snuareal, parkering for sykkel, overvannstiltak, stigningsforhold, og gjesteparkering på terreng. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før brukstillatelse gis. Ved trinnvis utbygging kan ferdigstillingen skje i takt med byggetrinnene.

### 3.3 Geoteknisk utredning

Før søknad om rammetillatelse kreves gjennomført en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfare i samsvar med kommuneplanens krav, og inklusiv grunnundersøkelser. Dersom det påvises kvikkleire / ustabile grunnforhold i utbyggingsområdet, kreves gjennomført tiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet ved utbygging av området, både i anleggsfasen og permanent. Aktuelle stabiliserende tiltak må prosjekteres av geoteknisk sakkyndig, og i henhold til gjeldende regelverk.

Dokumentasjonen av geoteknisk stabilitet skal også inneholde vurdering av valgt løsning for overvannshåndtering.

### 3.4 Miljøoppfølging

Før igangsetningstillatelse for ny bebyggelse gis, skal det gjennomføres grunnundersøkelser for å kartlegge om grunnen er forurenset av helse- eller miljøfarlige stoffer. Kartlegging skal skje i form av jordprøver. Undersøkelsesplikten gjelder også arealer som ikke blir bebyggt, men som skal benyttes til leke- og uteoppholdsareal. Ved forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan, iht. forurensningsforskriften.

### 3.5 Parkering

Bilparkering:

Parkeringsdekning for boliger skal være minimum 1 parkeringsplass + 0,1 gjesteparkeringsplass per boenhet. Parkeringsdekning for tjenesteyting/kontor skal være minimum 1 plass per 150 m<sup>2</sup> og maksimum 1 plass per 50 m<sup>2</sup>.

Inntil 20 gjesteparkeringsplasser for boligene og tjenesteyting, hvorav minimum 20 % plasser for bevegelsehemmede, kan etableres på terreng innenfor felt B. For øvrig skal all bilparkering etableres i garasjeanlegg under terreng. Det vises til punkt 3.6 for definisjon av garasjeanlegg under terreng.

Det skal legges frem egen kurs av tilstrekkelig kapasitet til minst en p-plass per boenhet. For gjesteplasser settes det krav om en fremlagt, egen kurs på 20 % av p-plassene.

Sykkelparkering:

Parkeringsdekning skal være minimum 1 sykkelparkeringsplass per boenhet og minimum 1 sykkelparkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> tjenesteyting/kontor. Sykkelparkering skal anordnes i fellesanlegg, plassert i garasjeanlegg under terreng, evt i fellesrom i bebyggelsens første etasje, og som mindre anlegg ved boligblokkenes inngangspartier. Innendørs fellesanlegg for sykkel skal være i låsbare rom. Utendørs fellesanlegg for sykkel skal ha takoverdekning.

### 3.6 Garasjeanlegg under terreng – definisjon

Med garasjeanlegg under terreng, menes garasjeanlegg under *ferdig planert* terreng og under bebyggelsen. Ferdig planert terreng kan ligge høyere enn eksisterende terreng, men skal ikke overstige 1,5 m over tilgrensende terreng. Garasjeanleggets konstruksjoner skal ikke stikke opp over ferdig planert terreng, men ved innkjøring til garasjeanlegget tillates synlige konstruksjoner.

Garasjeanlegg under terreng kan i tillegg til parkeringsarealer for bil, også inneholde boder for boligene, sykkelparkering, varelevering, heis/trapp, ol.

### 3.7 Avkjørsel

Avkjørsler fra veg til planområdet (til garasjeanlegg under terreng, renovasjon, evt varelevering, kjørbare gangveier) skal være fra Rabekkgata, jf. prinsipper vist med avkjørselspiler på plankartet. Avkjørselspiler er ikke juridisk bindende mht plassering, sideveis forskyving kan tillates.

Der avkjørsler krysser gang-/sykkelvei, skal krysningssonen være lett lesbar for alle trafikanter.

Ved avkjørsel skal det være fri sikt over 0,5 m høyde over kjørebanelen.

### 3.8 Støy - Støyutsatte fasader og utforming av planløsninger

Grenseverdier gitt i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442/2012 gjelder for planen. Følgende unntak og presiseringer gjelder:

- Bygninger som ligger direkte mot Ryggeveien og mot Rabekkgata skal skjerm planområdet mot støy, og det tillates derfor at støynivået mot mest utsatte fasader overskrider grenseverdier i tabell 3.
- Leiligheter som får en fasade som er utsatt for støy over grenseverdier i tabell 3, skal ha minimum 1/3 av oppholdsrom hvor grenseverdi i tabell 3 utenfor vindu er oppfylt.
- Det tillates at evt. takterrasser nærmest Ryggeveien overskrider grenseverdi i tabell 3, men arealene kan i så fall ikke medregnes i uteoppholdsareal.
- Bebyggelsen skal utformes slik at felles uteareal tilfredsstiller grenseverdi i tabell 3.
- Bebyggelsen skal utformes slik at balkonger tilfredsstiller grenseverdi i tabell 3.

### 3.9 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

### 3.10 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Moss skal legges til grunn.

### 3.11 Leke- og uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes minst 30 m<sup>2</sup> tilfredsstillende uteareal for opphold og lek, hvorav minst 20 m<sup>2</sup> skal være fellesareal på terrengnivå. For de øvrige 10 m<sup>2</sup> kan både privat og felles areal og arealer på balkong og/eller terrasser/takterrasser inngå i beregningen.

I tillegg skal det opparbeides felles nærlekeplasser, hver på minst 100 m<sup>2</sup> per 25 boenheter, i umiddelbar nærhet til boligene.

I tillegg skal det anlegges en felles kvartalslekeplass på minst 1,5 daa innenfor felt B. Kvartalslekeplassens størrelse skal økes med minst 15 m<sup>2</sup> for hver boenhet over 150 boenheter i planområdet.

Felles leke- og uteoppholdsarealer skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. Utforming av fellesarealene skal framkomme på utomhusplan. Uteoppholdsarealer for felles bruk skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning. Arealene skal opparbeides for opphold, rekreasjon, lek og spill for alle aldersgrupper og adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 5m medregnes ikke i dekning av arealkrav.

Leke- og uteoppholdsarealene skal være støyskermet.

Over garasjeanlegg skal det være terrengoverdekning / markdekke med jorddybde på min. 0,5 m, men for trær skal jorddybden være min. 0,8 m og tilstrekkelig for å sikre trærne et tilfredsstillende vekstgrunnlag. Unntatt fra krav til jorddybde er «ikke-grønne» utearealer som lekeplass med støtdempende dekker, interne

gangveier, sykkelparkering, evt kjørbare arealer/gangveier, evt gjesteparkering, o.l.

### **3.12 Eksisterende bebyggelse forutsettes fjernet**

Eksisterende bebyggelse forutsettes revet før oppføring av ny bebyggelse.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Boligbebyggelse (B) og Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BTK)**

#### **4.1.1 Bebyggelse, bruksformål**

- Område B tillates utbygd med blokkbebyggelse for boliger.
- Område BTK tillates utbygd med blokkbebyggelse for boliger og tjenesteyting/kontor, der tjenesteyting/kontor skal ligge i 1. etasje og begrenses til 400 m<sup>2</sup> BRA. Tjenesteyting, som ikke genererer mye trafikk og parkeringsbehov, kan f.eks. være servering/kafe, lege-/tannlegekontor, konsulentvirksomhet, fysioterapi/kiropraktor, hud-/fotpleie, frisør, treningsrom, møtelokale og/eller andre fellesrom for boligene, e.l.

#### **4.1.2 Grad av utnytting**

Samlet tillatt grad av utnytting for feltene B og BTK er BRA = 20 400 m<sup>2</sup>, som fortrinnsvis fordeles slik:

- Felt B: 16 850 BRA m<sup>2</sup>.
- Felt BTK: 3 000 BRA m<sup>2</sup>.
- Gjesteparkering på terreng: BRA = 300 m<sup>2</sup>
- Takoverdekninger og mindre konstruksjoner i forbindelse med sykkelparkering, renovasjon, o.l.: 250 m<sup>2</sup>

Mindre justeringer mellom felt B og felt BTK kan tillates.

Bruksareal i kjeller / garasjeanlegg under terreng medregnes ikke i grad av utnytting. *Garasjeanlegg under terreng* er definert i punkt 3.6.

Gjesteparkering på terreng, jf. punkt 3.5, medregnes i BRA med 15 m<sup>2</sup> per parkeringsplass.

For de tre punkthusene inne i vestre del av planområdet, skal fotavtrykk for det enkelte punkthus ikke overstige BYA = 400 m<sup>2</sup>.

#### **4.1.3 Plassering**

Blokkbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. For byggegrenser som angir mellomrom mellom blokkene langs Rabekkgata, kan sideveis forskyvinger av mellomrommene tillates, så lenge maksimal lengde per blokk ikke overstiger 64 m. Balkonger tillates utenfor byggegrensene, men ikke utenfor byggegrensene mot Ryggeveien og Rabekkgata.

Takoverdekninger og mindre konstruksjoner i forbindelse med sykkelparkering, renovasjon, nedkjøringsrampe til parkeringskjeller, o.l., tillates plassert utenfor byggegrenser, men ikke utenfor byggegrense mot Ryggeveien.

Garasjeanlegg under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense for garasjeanlegg.

#### **4.1.4 Høyde**

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de høyder som er angitt på plankartet, og skal måles til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Takoppbygg for heissjakt/trapp/ventilasjonsutkast kan tillates over de angitte høydene.

#### **4.1.5 Utforming**

Bebyggelsen skal ved hjelp av arkitektoniske virkemidler gis en variert og tilforlateglig volumoppbygging og fasadeutforming, og slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås. Punkthusene skal ha en utforming som bidrar til inntrykk av lette og slanke bygningsvolumer.

Takoppbygg for heissjakt/trapp/ventilasjonsutkast og takterrasser med eventuelle lette konstruksjoner (pergola, skjerm-vegger, o.l. med maks høyde på 2,2 m over ferdig gulv/terrasse) skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Takterrasser med tilhørende lettkonstruksjoner skal vises som preaksepterte prinsippløsninger og inngå i rammesøknad/byggemelding. Andre permanente eller midlertidige lettkonstruksjoner tillates ikke.

Rammesøknad skal inneholde en estetisk redegjørelse, inklusiv redegjørelse for fasade- og volumoppdeling og fargematerial- og fargevalg. Kommunen skal påse at estetiske vurderinger inngår i den konkrete byggesaksbehandlingen.

Områdene mellom bygningene skal fremstå som åpne arealer med park-preg. Utenfor kjørbare gangbaner tillates ikke harde forseglende overflater som asfalt eller betongstein.

Atkomst til leilighetene skal være innvendig, dvs atkomst via åpne svalganger tillates ikke.

#### **4.1.6 Interne gangveier / kjøreatkomst for utryknings- og servicekjøretøy**

Interne gangveier skal være kjørbare, men kun benyttes til kjøring av utrykningskjøretøy og nødvendig varetransport (ved flytting o.l.) samt offentlige/private servicekjøretøy som har oppdrag i området.

#### **4.1.7 Renovasjonsanlegg**

Renovasjonsbeholdere kan plasseres som vist på plankartet, eventuelt annet hensiktsmessig sted innenfor felt B. Renovasjonsbeholdere kan tillates som nedgravde løsninger, eller kan plasseres på terreng med takoverdekning eller i eget renovasjonsrom integrert i bebyggelsen.

#### **4.1.8 Antall boenheter**

Det tillates 175 boenheter innen planområdet, forutsatt at krav til lekeareal tilfredsstilles.

#### **4.2 Idrettsanlegg**

Felt o\_11 og 0\_12 skal være offentlige og nyttes til idrettsanlegg i henhold til reguleringsplan for Rabekkgata planID 321.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **5.1 Gang-/sykkelveg**

Felt o\_GS1, 0\_GS2 og o\_GS3 skal være offentlige.

#### **5.2 Annen veggrunn – grøntareal**

Annen veggrunn skal være offentlig. Oppstammede trær som ikke er i konflikt med frisktkrav, kan tillates.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

### **6.1 Vegetasjonsskjerm**

Området skal være offentlig og danne vegetasjonsskjerm i form av trerekke/allé.

## **§ 7 HENSYNSSONER**

### **7.1 Hensynssone - hensyn grønnstruktur**

Eksisterende allé langs gang-/sykkelvei (felt o\_GS2) skal bevares. Det tillates ikke terrenginngrep som kan skade trærne. Dersom trær går tapt i forbindelse med utbygging, skal trærne erstattes med nye trær før brukstillatelse kan gis.

Dato: 8.6.2015

Revidert: 12.10.2015 og 09.11.2015

Godkjent Bystyret: 09.11.2015





## Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 20.05.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	1729	Festenr.		Seksjonsnr.	179
Adresse	Rabekkgata 3C, 1523 MOSS								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	5 685,96 kr
<b>Sum</b>	<b>5 685,96 kr</b>

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

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	2397500 prom	2.38	1/1	0 %	5 706,00 kr	1 900,33 kr
					<b>Sum</b>	<b>5 706,00 kr</b>	<b>1 900,33 kr</b>

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

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

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

#### **FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



Moss kommune

# Grunnkart

Eiendom: 2/1729/0/179  
Adresse: Rabekkgata 3C  
Dato: 20.05.2026  
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktffeste	



©Norkart 2026

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



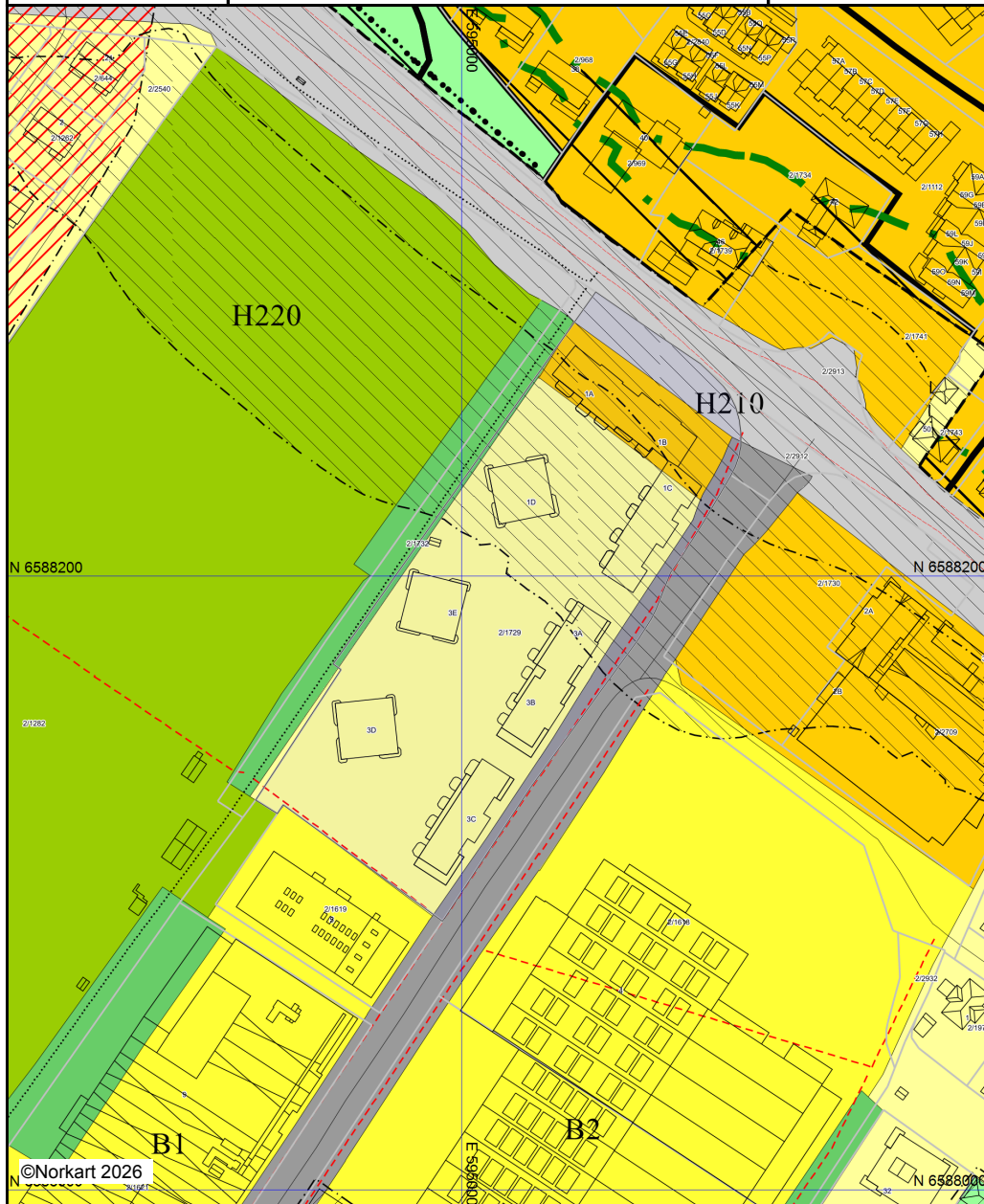
Moss kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 2/1729/0/179  
Adresse: Rabekkgata 3C  
Dato: 20.05.2026  
Målestokk: 1:2000

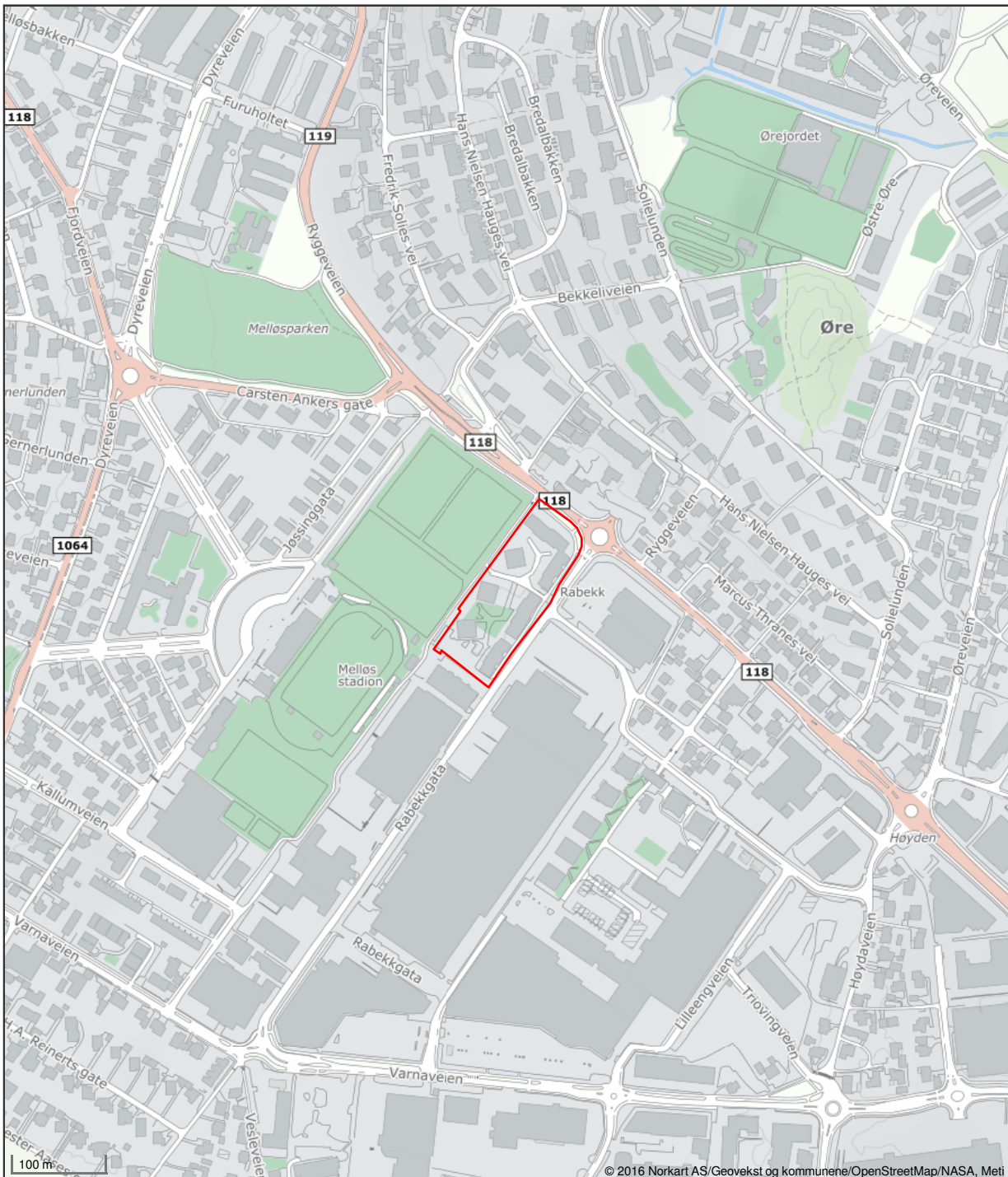


UTM-32



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

# Oversiktskart for eiendom 3103 - 2/1729//



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.

HOLMSKAU & PARTNERS AS  
Partners Sarpsborg v/Henrik Lien  
Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO  
E-post: henrik@partners.no

Deres ref.: 194260056 . Vår ref.: 2380-1-179

Dato: 20.05.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Tribunen Moss Eierseksjonssameie  
Organisasjonsnr: 928278840  
Seksjonseier: Utengen, Jonas Hellumsand  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 179  
Adresse: Rabekkgata 3 C, 1523 MOSS  
Seksjonsnummer: 179  
Gnr. 2  
Bnr. 1729

### Opplysninger om boligselskapet:

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

Parkeringsplassene inngår i sameiets fellesareal, og er ikke seksjonert som tilleggsdeler til bruksenhetene. Utbygger har foretatt førstegangs tildeling av bruksrett til parkeringsplass i forhold til seksjonseierens erverv av slike bruksretter. Ved salg av p-plass utenom salg av boligseksjon påløper det gebyr til OBOS tilsvarende 1/2 time konsulenthonorar. Sameiet består av 174 boligseksjoner, hvorav 69 blir bygget i første trinn, og 21 næringsseksjoner. Trinn 2 består av seksjon 91 t.o.m. seksjon 145. Trinn 3 består av seksjon 146 t.o.m. seksjon 195. Næringsseksjonene er større boder som ligger i kjelleretasjen. Sportsboder er tilleggsdeler til bruksenhetene. Utleie av sportsboder og parkeringsplasser kan bare skje til andre sameiere i sameiet. Styret skal underrettes om utleie. Techem er leveranse av energiservicetjenester. Techem foretar årlig avregning, året etter. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år, mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 049,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	232,00	
Revisjon/forr.førsel	140,00	
Kabel-tv/internett	503,00	
Parkering	175,00	
Felleskostnader	2 999,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	506,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	21 063,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole-Christian Aslaksen pr. e-post: [ole.christian.aslaksen@obos.no](mailto:ole.christian.aslaksen@obos.no) eller telefon: 22 86 54 55.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Christos Voukelatos, e-post: [tribunensameie@styrerommet.no](mailto:tribunensameie@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



## Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 20.05.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

<b>Kommunenr.</b>	3103	<b>Gårdsnr.</b>	2	<b>Bruksnr.</b>	1729	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	179
<b>Adresse</b>	Rabekkgata 3C, 1523 MOSS								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	K002
<b>Navn</b>	Høyden-Varnaveien Melløs
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	5 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
<b>Ikrafttredelse</b>	20.04.2009
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/375/KDP%20Bestemmelser%20H%c3%b8yden-Varnaveien%20Mell%c3%b8s%20DK002.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/375/KDP%20Bestemmelser%20H%c3%b8yden-Varnaveien%20Mell%c3%b8s%20DK002.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 363 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende <b>Områdenavn</b> B&A
<b>Id</b>	KP_3002
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2021-2032
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan

<b>Ikrafttredelse</b>	24.03.2021	
<b>Bestemmelser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf</a></li> <li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf</a></li> <li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf</a></li> </ul>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 851 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H210
	<b>KPStøy</b>	Rød sone iht. T-1442
	<b>Delareal</b>	4 718 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H220
	<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442
	<b>Delareal</b>	11 939 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	Bolig

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	364						
<b>Navn</b>	Ryggeveien 33						
<b>Plantype</b>	Detaljregulering						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	09.11.2015						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/681/ID%20364%20Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/681/ID%20364%20Bestemmelser.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>428 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>RPHensynsonenavn</b></td> <td>H540</td> </tr> <tr> <td><b>Sone med angitte særlige hensyn</b></td> <td>Hensyn grønnstruktur</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	428 m <sup>2</sup>	<b>RPHensynsonenavn</b>	H540	<b>Sone med angitte særlige hensyn</b>	Hensyn grønnstruktur
<b>Delareal</b>	428 m <sup>2</sup>						
<b>RPHensynsonenavn</b>	H540						
<b>Sone med angitte særlige hensyn</b>	Hensyn grønnstruktur						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>10 900 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Boligbebyggelse</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>B</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	10 900 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Boligbebyggelse	<b>Feltnavn</b>	B
<b>Delareal</b>	10 900 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse						
<b>Feltnavn</b>	B						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>208 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Gang-/sykkelveg</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>o_GS3</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	208 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Gang-/sykkelveg	<b>Feltnavn</b>	o_GS3
<b>Delareal</b>	208 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Gang-/sykkelveg						
<b>Feltnavn</b>	o_GS3						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>688 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Gang-/sykkelveg</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>o_GS1</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	688 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Gang-/sykkelveg	<b>Feltnavn</b>	o_GS1
<b>Delareal</b>	688 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Gang-/sykkelveg						
<b>Feltnavn</b>	o_GS1						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>31 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Vegetasjonsskjerm</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>o_G2</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	31 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Vegetasjonsskjerm	<b>Feltnavn</b>	o_G2
<b>Delareal</b>	31 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Vegetasjonsskjerm						
<b>Feltnavn</b>	o_G2						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>566 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Annen vegg grunn - grøntareal</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>o_AVG</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	566 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Annen vegg grunn - grøntareal	<b>Feltnavn</b>	o_AVG
<b>Delareal</b>	566 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Annen vegg grunn - grøntareal						
<b>Feltnavn</b>	o_AVG						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 681 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Kombinert bebyggelse og anleggsformål</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>BTK</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	1 681 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	<b>Feltnavn</b>	BTK
<b>Delareal</b>	1 681 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Kombinert bebyggelse og anleggsformål						
<b>Feltnavn</b>	BTK						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>8 889 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Bestemmelsesområde</b></td> <td>utforming</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	8 889 m <sup>2</sup>	<b>Bestemmelsesområde</b>	utforming		
<b>Delareal</b>	8 889 m <sup>2</sup>						
<b>Bestemmelsesområde</b>	utforming						

<b>Id</b>	321				
<b>Navn</b>	RABEKKGATA				
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan				
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan				
<b>Ikrafttredelse</b>	01.12.2008				
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/54/best321.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/54/best321.pdf</a>				
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>230 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Kjørevei</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	230 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Kjørevei
<b>Delareal</b>	230 m <sup>2</sup>				
<b>Formål</b>	Kjørevei				

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	441
<b>Navn</b>	Rabekkgata 9-23
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 2380  
TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

12. mai 2026 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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vask av vinduer.
8. Samkjøre veranda fasader på Tribunen (vind sperre og innsyns sperre).
9. Revisjon av sameiets Husordensregler
10. Varmepumper / kjøleløsninger i leilighetene (ytre innretninger)
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

## **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 2

## **Godkjenning av de stemmeberettigede**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. årsrapport.pdf

2. Årsregnskap.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380.000,00

Styrets innstilling

Foreslått godtgjørelse er ihht budsjett for 2026. Styret fordeler selv beløpet på valgte medlemmer av styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 380.000 kr. Styret fordeler selv summen.

---

Sak 7

## Vask av vinduer.

Forslag fremmet av:

Lene Merete Corneliussen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag vedrørende vask av vinduer.

### Styrets innstilling

Dette forslaget vil skrinlegge dagens ordning med vask av vinduer som et meget stort flertall av seksjonseierne er svært fornøyd med. Det er inngått avtale om samme type rengjøring i mai 2026. Dagens ordning innebærer at alle vinduer som ikke kan vaskes fra veranda/uteplass, vaskes samtidig som vask av vinduer til fellesarealer. Dette er hensiktsmessig praksis med vask og bruk av lift.

Det nye forslaget innebærer, hvis nåværende praksis med vask skal videreføres, at det firma som vasker må sende individuell faktura til hver seksjonseier som vil ha sine vinduer vasket. Fakturaene må inneholde pris pr vindu, leie av lift mv. Det vil bli et omfattende faktureringsarbeid som firmaer sannsynligvis ikke vil påta seg.

Alternativet er å kutte all vask av "private" vinduer. Det vil være brudd med en ordning som alle seksjonseiere med få unntak, har sluttet seg til.

Styret anbefaler at årsmøte avviser forslaget og at innarbeidet praksis videreføres.

### Forslag til vedtak 1

Sameiet betaler for vask av felles vinduer. Vinduer som tilhører hver leilighet bør betales av eier. Innglasset veranda bør betales av eier.

### Forslag til vedtak 2

Årsmøtet avviser forslaget og ber styret følge den innarbeidede praksis ved utvendig vask av vinduer./innglassinger.

---

Sak 8

## Samkjøre veranda fasader på Tribunen (vind sperre og innsyns sperre).

Forslag fremmet av:

Siri Austad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tribunen som bygningsmasse synes jeg er flotte arkitektoniske signalbygg. Uteområdene er også pene.

Jeg synes derfor vi burde ha en mer helhetlig fasade når det gjelder verandaene og hva man kan bruke som vind/innsyns-sperre. I alle år har man i dette prosjektet og stort sett de fleste andre prosjekter hatt regler for farge og type på markiser og screens. Det synes jeg det også bør gjelde her.

Det forringer det flotte uttrykke Tribune har når man setter opp vindsperrer/innsyns skjerming i alle mulige farger og at de samtidig ser slitne ut.

Når man forringer uttrykket til et boligkompleks, vil det over tid senke attraktiviteten på stedet. Legger ved bilder som viser eksempler på dette.

#### **Styrets innstilling**

Styret mener at forslaget tar opp et relevant spørsmål om helhetlig fasadeuttrykk for balkongene i sameiet. Samtidig er forslaget ikke tilstrekkelig konkret til at årsmøtet kan fatte et direkte vedtak om hvilke løsninger som skal være tillatt.

Styret mener derfor at det er hensiktsmessig å utrede om det bør innføres nærmere retningslinjer for vind- og innsynsskjerming på balkonger.

#### **Forslag til vedtak 1**

Ønsker en mer helhetlig tilnærming til hva beboere kan sette opp som vind skjerming/innsyns skjerming på verandaenes sine.

#### **Forslag til vedtak 2**

Styret foreslår følgende: Årsmøtet ber styret utarbeide helhetlige retningslinjer for utforming og bruk av vind- og innsynsskjerming på balkonger/terrasser, herunder farger, materialvalg og utførelse. Retningslinjene skal ivareta et helhetlig fasadeuttrykk, og fastsettes av styret med hjemmel i vedtektene § 8-1.

---

Sak 9

## **Revisjon av sameiets Husordensregler**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått og revidert sameiets husordensregler som sist ble vedtatt i 2024, med sikte på å tydeliggjøre regelverket, redusere uklarheter og sikre en mer ensartet praksis i sameiet.

De foreslåtte endringene innebærer i hovedsak:

- **Presiseringer og språklige forbedringer** for å gjøre reglene enklere å forstå og etterleve.
- **Tydligere regulering av bruk av fellesarealer**, herunder forbud mot lagring og krav til fremkommelighet og brannsikkerhet.
- **Strammere og mer presise regler for parkering og gjesteparkering.**
- **Klargjøring av ansvar og plikter.**

Endringene er i hovedsak en videreføring og presisering av gjeldende regler, og innebærer ikke vesentlige materielle endringer i beboernes rettigheter og plikter, men skal bidra til bedre etterlevelse og forutsigbarhet i sameiet.

## Forslag til vedtak

Styret anbefaler årsmøte å vedta de reviderte Husordensreglene

## Vedlegg

3. Sak 9 reviderte husordensregler til årsmøtet\_v3.pdf

---

Sak 10

## Varmepumper / kjøleløsninger i leilighetene (ytre innretninger)

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt henvendelser fra seksjonseiere om høye innetemperaturen i sommerhalvåret og ønske om etablering av kjøleløsninger (aircondition/varmepumper).

Temaet ble også løftet på Vibbo sommeren 2025, da beboere opplevde innklimaet som krevende i varme perioder, til tross for tiltak som solskjerming, lufting og bruk av vifter og små flyttbare aircondition. Samtidig er det ulike syn i sameiet på behov og omfang av tiltak.

Styret har på bakgrunn av dette valgt å løfte saken til årsmøtet.

### Gjeldende regelverk i sameiet

Per i dag er varmepumper og tilsvarende installasjoner ikke tillatt i sameiet.

Vedtektene pkt. 8-1 fastsetter at tiltak som påvirker fasade eller fellesareal krever godkjenning fra årsmøtet - «*en seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet*», hvor varmepumper eksplisitt er omtalt.

Dette innebærer at dagens situasjon i praksis er et generelt forbud.

### Dialog med Moss kommune

Styret har vært i dialog med Moss kommune (plan, bygg og geodata), som i august 2025 uttalte følgende:

- Tiltaket vil normalt ikke være søknadspiktig, forutsatt at det ikke medfører vesentlig fasadeendring.
- Det forutsettes også at varmepumper ikke medfører støy og at synlige deler plasseres mot innervegg på egen balkong

Kommunen presiserer samtidig at vurderingen er generell, og at konkrete løsninger må vurderes nærmere.

### Erfaringer og praksis i andre sameier og borettslag

Styret har gjort enkelte undersøkelser om hvordan tilsvarende problemstillinger håndteres i andre borettslag og sameier.

Gjennomgående praksis er at varmepumper/aircondition ikke anses som tiltak den enkelte seksjonseier fritt kan etablere, men som tiltak som krever tillatelse og en konkret vurdering.

Følgende forhold går igjen:

- Fasade og byggets visuelle uttrykk

- Støy og vibrasjoner for naboer
- Teknisk utførelse og risiko for bygningsmessige skader
- Håndtering av kondensvann
- Ansvarsforhold ved drift og vedlikehold
- Behov for likebehandling og klare retningslinjer

Det fremgår også at mange boligselskaper enten opprettholder **restriktiv praksis** eller stiller **strengt krav** dersom tiltak tillates.

Styret vurderer at disse erfaringene understøtter at problemstillingen er sammensatt, og at det er gode grunner for å være tilbakeholden med å åpne for individuelle installasjoner i et tett leilighetsbygg.

#### **Problemstillinger i sameiet**

Styret har særlig lagt vekt på følgende forhold:

- Støy og vibrasjoner** - utvendige aggregater kan medføre sjenerende støy og vibrasjoner for naboer. Dette kan være spesielt sjenerende om sommeren, hvor de fleste sover med vinduene åpne.
- Fasade og helhetlig uttrykk** - installasjoner på balkonger og fasader kan gi et uensartet og mindre helhetlig uttrykk.
- Tekniske forhold** - installasjon krever inngrep i bygningskroppen, inkludert føringer og håndtering av kondensvann. Det er ingen avløp fra balkongene i sameiet.
- Ansvarsforhold** - det er risiko for uklarheter knyttet til ansvar for skader, vedlikehold og fremtidige utskiftninger.
- Likebehandling og praktisering** - det vil være krevende å etablere og håndheve et regelverk som sikrer lik praksis.

#### **Styrets innstilling**

Styret har forståelse for at enkelte beboere opplever høye innetemperaturer som utfordrende i perioder.

Samtidig vurderer styret at:

- problemstillingen i hovedsak er **periodebasert (varmepioder)**
- ulempene og risikoen knyttet til individuelle installasjoner er **betydelige og varige**
- erfaringer fra andre boligselskaper viser at dette er en krevende problemstilling
- dagens regelverk/vedtekter gir en **klar og forutsigbar løsning**

Styret mener på denne bakgrunn at det **ikke er hensiktsmessig å åpne for installasjon av varmepumper/aircondition** i sameiet.

#### **Forslag til vedtak 1**

Styrets anbefaling: årsmøtet opprettholder dagens forbud mot installasjon av varmepumper og tilsvarende kjøleløsninger som innebærer utvendige installasjoner eller inngrep i fasade/fellesareal.

#### **Forslag til vedtak 2**

Årsmøtet åpner for installasjon av varmepumper/aircondition i bruksenheter, og gir styret fullmakt til å utrede dette nærmere, herunder fastsette nærmere retningslinjer og vilkår. Egen sak om endring av vedtektene må i så fall fremmes for et ekstraordinært årsmøte.

---

Sak 11

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

##### **Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kai Frøseth

##### **Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ali Alaei
  - Charlotte Braathe
  - Per Skau Thorvaldsen  
Har allsidig teknisk erfaring.
  - Sissel R. Thorvaldsen
  - Ulf Larsen
-

## INNSPILL TIL ÅRSRAPPORT FOR 2025

### Om sameiet

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

I løpet av 2025 har noen boligseksjoner skiftet eiere. Alle er pr 31.12.25. bebodd.

På Vibbo var det pr 01.01.26. registrert 240 eiere.

Det er forholdsvis mange seksjoner som er utleid. Pr 01.021.26. var det 55 seksjoner med til sammen 69 leietakere.

Det er til sammen pr 01.01.26. registrert 340 personer på Vibbo. Dette er summen av eiere, leietager, medboere, mv. Alle seksjoner har pt en eller flere beboere som er logget inn på Vibbo

### Styrets arbeid

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

### Styrets sammensetning etter årsmøte i mai 25:

Leder: Rolf Klokkerud

Nestleder: Dag Jørstad

Styremedlem: Karin Blomberg Andresen

Styremedlem: Gro-Lilly Vinje

Styremedlem: Rune Haukland

### Styremøter og behandling av saker

Styret har avholdt 15 styremøter i 2025 og behandlet til sammen 70 saker. De viktigste/mest omfattende sakene har vært:

- HMS er sak på hvert styremøte. Styret har en gjennomgang av alle fellesområdene 2 ganger i året og følger opp alle servicerapportene mv. Alle rutiner på sameiets HMS kalender er gjennomført og fulgt opp.
- Bruk av gjesteparkerings plassene er behandlet i flere møter. Det er dessverre slik at både enkelte seksjonseiere og leietakere synes det er helt greit å benytte gjesteparkerings plassene. Styret har sammen med noen seksjonseiere gjennomført aksjoner for å informere om dette. Det er også lagt «lapp» på en del biler. Problemet med misbruk av gjesteparkerings plassene ser ut til å fortsette inn i 2026.
- Styret har behandlet 3 saker om klager på støy. Klagene er tatt opp med seksjonseierne og støyen er opphørt.
- Styret har etablert 7 parkeringsplasser for motorsykler. 5 av disse er utleid.
- Styret har vedtatt en Beredskapsplan for Sameiet
- Det er gjennomført utvendig vask av alle vinduer som ikke kan nås fra veranda/uteplass og av de innglassingene som var levert av utbygger.
- Vask av parkeringskjeller ble gjennomført.

- Garasjeporten har meget stor bruk og høy slitasje. Det gjennomføres service på denne porten ca hver 2.mnd.
- Styret har godkjent søknader om innglassing av 8 verandaer og sendt søknad til kommunen. Søknadene har blitt godkjent av kommunen.
- Styret har også behandlet sak om montering av varme/kjølepumpe på verandaer. Det er flere utfordringer knyttet til både støy og vibrasjoner og avrenning av kondensvann, i tillegg til plassering og hvordan det vil påvirke fasaden. Styret har også sjekket med andre sammenlignbare sameier som ikke anbefaler eller har godkjent installasjon av varmepumpe/AC i egen sameier. Dette spesielt med bakgrunn i støy/vibrasjon og avrenningsproblematikk. Styret har også forespurt Moss kommune. De svarer at det ikke er grunn til å søke kommunen om godkjenning så fremt ikke tiltaket endrer bygningenes karakter i vesentlig grad. Kommunen forutsetter at evt varmepumper ikke skaper støy og at de synlige deler av slikt anlegg må plasseres mot innervegg på egen balkong.

Styret vurderte saken dithen at man ikke anbefaler å gå videre i en utredning av en slik løsning.

Det er et årsmøte som evt kan vedta en slik løsning etter en totalvurdering av fordeler og ulemper.

- Styret har inngått avtale om Norgespris på leveranse av fjernvarme. Det vil redusere utgiftene for den enkelte seksjonseier og Sameiet fremover. Bruk av fjernvarme leses ut på måler i hver seksjon. Styret har ikke inngått avtale om Norgespris på strøm til felles områdene, da dette forbruket kun leses av på 3 målere. Norgespris vil da slik styret har vurdert informasjon, bli dyrere enn å fortsette med gjeldende strømvavtale.
- De største og vanskeligste sakene i 2025 er uten tvil oppfølging av konkursene i Frigaard Entreprenør og Frigaard Bolig sommeren 2025 og konkursen i Ryggeveien 33AS i november 2025. Konkursen i Frigaard bolig medført at all håndtering av reklamasjonssaker i APEX stoppet opp. Styret har allikevel det inntrykket at mange reklamasjonssaker, etter en del på trykk fra styret, er håndtert direkte av de ulike underentreprenørene som f.eks. Installatøren og Assemblin. Seksjonseierne må nå selv melde saker direkte til underentreprenørene. Styret har håndtert saker vedr fellesarealene.

Konkursen i Ryggeveien 33AS som var salgsselskap og seksjonseierne avtalepart medførte at Styret og den enkelte seksjonseier måtte melde evt krav inn til konkursboet. Styret meldte inn to saker, lekkasje på veranda i 3A og lekkasje ned og inn i parkeringskjeller. Bobehandlingen er så langt ikke avsluttet og hvordan det går med innmeldte krav er høyst usikkert nå. Neste trekk her er å melde krav inntil garantiselskapene.

Styret har informert i flere runder om konkursene og hvordan den enkelte seksjonseier må håndtere sine mangler/reklamasjoner.

Styret har hatt bistand fra OBOS advokat med oppfølging av konkurs sakene.

- Det har vært en stor vannlekkasje sak på veranda i 3A 5 etg som medførte skader på to boligseksjoner i 4 etg. Saken er meldt forsikringsselskapet og de har innvilget

et beløp som skal dekke skadene i boligseksjonene. Egenandel er så langt dekket av Sameiet. Skadene på verandaen i 5 etg har medført et omfattende arbeid med total renovering av dekket som skal hindre lekkasje mv. Sameiets utgifter på utvendig arealer blir ikke dekket av forsikringen. Dette er en reklamasjonssak og er meldt inn til boet. Totalkostnad på utbedring av verandaen er i underkant av 300.000. De meste av utgiftene er så langt dekket av Sameiet i regnskapet for 2025. Saken må følges opp overfor garantiselskapet.

- Styret vurderer at de ulike service- og vedlikeholdsavtalene fungerer tilfredsstillende. Styret har løpende kontakt med de ulike firmaene.
- Sameiet har fått økte utgifter på flere områder. Utgifter er forsøkt justert til faktisk forbruk (vann/avløp, fjernvarme mv). Dette medførte at styret ved behandling av budsjett for 2026 økte felleskostnadene.

#### **Beboermøter**

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

Styret informerte om diverse saker og svarte på spørsmål.

#### **Bruk av Vibbo**

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

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

Til årsmøtet i Tribunen Moss Eierseksjonssameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tribunen Moss Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefonnr.:

+47 23 31 07 20

13 av 28

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr  
975 800 679 MVA

Bankkonto:

8397.05.05914



ALPHA REVISJON AS

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefonnr.:

+47 23 31 07 20

14 av 28

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr

975 800 679 MVA

Bankkonto:

8397.05.05914

0166 Oslo

8397.05.05914

## **ÅRSREGNSKAPET**

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

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

### **Resultat**

Årets resultat på 193 584 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### **Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 365 868.

### **Budsjett 2026**

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

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**TRIBUNEN MOSS ESEK**  
**ORG.NR. 928278840, KLIENTNR. 2380**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 994 008	6 531 368	6 931 000	7 483 000
Ladeinntekter elbil		292 745	230 004	180 000	240 000
Andre inntekter	3	81 817	122 865	14 400	9 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 368 570</b>	<b>6 884 237</b>	<b>7 125 400</b>	<b>7 732 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-50 760	-44 415	-51 000	-55 000
Styrehonorar	5	-360 000	-315 000	-360 000	-380 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-11 875	-16 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-254 470	-242 848	-263 000	-275 000
Konsulenthonorar		-31 218	-18 195	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-1 267 473	-1 264 662	-1 040 000	-965 000
Forsikringer		-503 307	-413 126	-490 000	-605 000
Kommunale avgifter	8	-2 337 935	-1 370 826	-2 102 800	-2 400 000
Energi/fyring	9	-882 590	-713 442	-725 000	-780 000
TV- anlegg/bredbånd		-937 086	-857 604	-858 000	-1 050 000
Andre driftskostnader	10	-618 577	-642 051	-457 000	-586 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 255 915</b>	<b>-5 894 043</b>	<b>-6 412 800</b>	<b>-7 164 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>112 654</b>	<b>990 193</b>	<b>712 600</b>	<b>568 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	80 930	78 823	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>80 930</b>	<b>78 823</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>193 584</b>	<b>1 069 016</b>	<b>712 600</b>	<b>568 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		193 584	1 069 016		

**TRIBUNEN MOSS ESEK**  
**ORG.NR. 928278840, KLIENTNR. 2380**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		28 531	21 551
Forskuddsbetalte kostnader		807 285	646 055
Andre kortsiktige fordringer		0	19 830
Energiavregning	12	154 506	0
Driftskonto OBOS-banken		955 695	1 001 906
Sparekonto OBOS-banken		2 175 870	2 102 535
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 121 887</b>	<b>3 791 876</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 121 887</b>	<b>3 791 876</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 365 868	3 172 283
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 365 868</b>	<b>3 172 283</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		137 869	146 777
Leverandørgjeld		618 150	401 275
Energiavregning	12	0	71 541
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>756 019</b>	<b>619 593</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 121 887</b>	<b>3 791 876</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Moss, _____.2026			
Styret i Tribunen Moss Esek			
Rolf Johan Klokkerud	Dag Roald Jørstad	Karin Blomberg Andresen	
Gro-Lilly Vinje	Rune Haukland		

**NOTE 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på

etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Revisjon/forr.førsel	277 704
Felleskostnader	5 435 532
Kabel-tv/internett	909 672
Parkering	371 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 994 008</b>

**NOTE 3****ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	3 600
Nøkler	10 400
Startkapital	5 000
Tryg	61 217
Utleie	1 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>81 817</b>

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-50 760
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-50 760</b>

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-360 000
---	----------

<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-360 000</b>
-------------------------	-----------------

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 385
---	--------

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-12 500
----------	---------

<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-12 500</b>
-----------------------------	----------------

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-291 093
Drift/vedlikehold elektro	-46 238
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-342 340
Drift/vedlikehold heisanlegg	-205 559
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-70 710
Drift/vedlikehold brannsikring	-127 086
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 622
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-113 075
Egenandel	
forsikring	-23 000
Kostnader	
dugnader	-750

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 267 473</b>
---------------------------------	-------------------

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-1 525 355
----------------------	------------

Kommunale avgifter	-812 580
--------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 337 935</b>
-------------------------------	-------------------

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-488 273
------------------	----------

Fjernvarme	-389 863
------------	----------

Andre fyringskostnader	-4 454
------------------------	--------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-882 590</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 480
Vaktmestertjenester	-60 000
Renhold ved firmaer	-496 875
Andre driftskostnader	-36 633
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 080
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 385
Andre kontorkostnader	-704
Bank- og kortgebyr	-4 415
Øreavrunding	-4
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-618 577</b>

**NOTE 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS- banken	3 841
Renter av sparekonto i OBOS-banken	73 335
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 276
Andre renteinntekter	1 478
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>80 930</b>

**NOTE 12****ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 357 979
<b>SUM INTEKTER</b>	<b>-1 357 979</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	119 821
Fjernvarme	1 392 665
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 512 485</b>

**SUM ENERGIAVREGNING****154 506**

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

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

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

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

## HUSORDENSREGLER FOR TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

Vedtatt på årsmøte [dato]

Org.nr. 928 278 840

Reglene er fastsatt med hjemmel i vedtektene § 4-1 (5). Husordensreglene utfyller vedtektene og skal sikre trivsel, trygghet og godt naboskap. Reglene gjelder for alle som oppholder seg på sameiets område. Seksjonseiere er ansvarlige for at husstanden, leietakere og gjester følger reglene.

Styret benytter tjenesten Vibbo som informasjons- og kommunikasjonskanal, og oppfordrer beboerne til å holde egen kontaktinformasjon på Vibbo oppdatert.

---

### 1. Beboelse

- Leilighetene skal brukes til beboelse, ikke næringsvirksomhet eller lignende.
- Bruken må ikke være til sjenanse eller ulempe for andre.
- Ved utleie skal eier skriftlig informere styret om leietaker og påse at husordensreglene følges. Eier er fullt ansvarlig for leietakers etterlevelse.

---

### 2. Støy

- Det skal være stille i sameiet:
  - Hverdager: 23.00–07.00
  - Lørdag/søndag/helligdager: 23.00–08.00
- Høy musikk, feststøy og andre forstyrrende aktiviteter er ikke tillatt i dette tidsrommet.
- Ved større sammenkomster, oppussingsarbeid, eller lignende, skal naboer varsles på forhånd, helst via Vibbo.
- Oppussingsarbeid er tillatt:
  - Hverdager: 08.00–20.00
  - Lørdager: 10.00–18.00
  - Søndager og helligdager skal det være stille, jf. helligdagsloven § 3.
- Lek på tunet er tillatt alle dager mellom kl. 08.00 og 20.00, med unntak av aktiviteter som er i strid med helligdagsloven.
- Oppganger skal holdes rolige, og ikke benyttes til lek eller opphold utover kortvarig ferdsel.

---

### 3. Skader og forsikring

- Seksjonseiere plikter å vite hvor stoppekraner for vann og fjernvarme er.
- Seksjonseier er ansvarlig for skader som skyldes manglende oppvarming, vedlikehold eller rengjøring.
- Ved rørbrudd eller vannlekkasje i seksjonen skal stoppekran umiddelbart stenges og rørlegger kontaktes umiddelbart.

- Skader eller skadedyr i seksjonen skal meldes til styret.
  - Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
  - Sameiets forsikring dekker bygning og fastmontert utstyr. Dersom sameiets forsikring benyttes til utbedring av skade som seksjonseieren har ansvaret for å utbedre, skal seksjonseier betale egenandelen. Egenandel grunnet en seksjonseiers skade på annen seksjon eller fellesarealet, skal betales av vedkommende.
  - Seksjonseier må selv forsikre innbo og løsøre.
- 

#### 4. Balkonger og terrasser

- Balkonger/terrasser skal holdes ryddige, og fri for snø i den grad det lar seg gjøre.
  - Oppbevaring av hvitevarer, bildekk, søppel eller rot er ikke tillatt.
  - Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Det skal tas hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill (matos og røyk), og utøves brannsikkerhet.
  - Fuglemating er forbudt.
  - Det er ikke lov å kaste sneiper, avfall eller gjenstander fra balkong.
  - Fyrverkeri er forbudt fra både balkong, terrasser og fellesareal ellers.
  - Hekker ved terrasser på bakkeplan er felles beplantning og skal ikke klippes eller erstattes av beboerne.
- 

#### 5. Fellesarealer

- Lufting gjennom oppgangsdører er ikke tillatt.
  - Tekstiler, matter og lignende skal ikke ristes, bankes eller tørkes fra vinduer eller i oppganger.
  - Ingen gjenstander (barnevogner, sykler, ski, møbler osv.) kan oppbevares i oppganger, korridorer eller parkeringskjeller. Kun dørmatte og navneskilt på egen dør er tillatt.
  - Inngrep (bore, hamre, mv.) i fellesarealer er ikke tillatt, og krever styrets godkjenning og evt. offentlige tillatelser.
  - Røyking er forbudt i fellesarealer, også i utleielokalet. Ved utendørs røyking skal det tas hensyn til øvrige beboere, slik at dette ikke siger inn i leiligheter, eller innvendig fellesareal.
  - Det er forbudt å kaste avfall, sneiper, mv. på sameiets eiendom.
  - Søl og avfall skal fjernes umiddelbart av den som har forårsaket det.
  - Grilling er forbudt på utearealene. Unntatt er varslende fellesarrangement i regi styret.
  - Dører og heiser skal brukes forsiktig. Utvis oppmerksomhet til gjenstanders vekt, og påse at heiser, dører og gulv ikke skades. Lukkemekanismer til heiser og dører skal ikke presses opp eller overstyres, og det er ikke tillatt å koble fra eller sperre automatiske døråpnere.
  - Bruk av fellesstrøm og kontakter, inkludert strekking av kabler i fellesarealer, er forbudt.
  - Bruk av åpen flamme er forbudt.
  - Seksjonseier er ansvarlig for gjesters bruk av fellesarealer.
  - Ved skade på fellesarealer skal ansvarlig seksjonseier umiddelbart varsle styret.
  - Nødutganger skal alltid være lukket, og ikke sperret på noen måte.
  - Ramper, dører og heiser må ikke blokkeres.
-

## 6. Brannvern

- Rømningsveier (oppganger, korridorer og garasje) skal holdes frie for gjenstander. Ulovlige gjenstander fjernes etter én uke med varsel, og styret påtar seg intet ansvar for fjernede gjenstander.
  - Alle seksjoner skal ha slukkeutstyr. Pulverapparat skal vendes jevnlig.
  - Sameiet har felles brannvarsleranlegg, som alle beboere plikter å sette seg inn i. Det er ikke tillatt å ta ned, endre eller på annen måte manipulere brann-/røykvarslere i leilighetene eller fellesarealet, da dette kan utløse feil eller alarm i hele sameiet.
  - Feilutløsning av brannalarm kan medføre erstatningsansvar for ansvarlig seksjonseier, herunder feil som følge av manipulering av brannvarslere, eller utløsning av alarm som medfører "unødig alarmutrykning" fra brannvesen grunnet f.eks. matlaging. Gjentatte utløsninger av brannalarm vil kunne anses som mislighold.
  - Lading av el-sykler, el-sparkesykler og løse batterier er forbudt i fellesarealene. Ved lading i seksjonen skal seksjonseier sikre tilstrekkelig tilsyn.
- 

## 7. Avfall

- Avfall skal kildesorteres i respektive avfallspunkt for restavfall, papp/papir, plast og glass/metall, mv.
  - Papp skal flatpakkes slik at det ikke opptar unødig plass. Når containere er fulle, skal avfall ikke hensettes.
  - Spesialavfall (aske, oljer, brannfarlige væsker, mv.) skal ikke kastes i containere.
  - Fett, kaffegrut og annet som kan tette rør skal ikke tømmes i vask/sluk/WC.
  - Brudd på avfallsregler kan gi erstatningsansvar.
- 

## 8. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt dersom det ikke medfører urimelig sjenanse for andre beboere i sameiet.
  - Båndtvang gjelder hele året på sameiets eiendom, også for katter.
  - Det er ikke tillatt å luften eller sette fra seg dyr på fellesarealene.
  - Dyreeiere må fjerne avføring umiddelbart.
  - Dyr skal holdes unna blomsterbed, sandkasser og lignende.
- 

## 9. Sportsbod og bod

- Farlige materiale, slik som giftige-, eksplosive- og brennbare stoffer, skal ikke oppbevares i bodene. Dette inkluderer gass (som propan) til grill. Maling og lignende kan oppbevares i bod så lenge oppbevaringen er forsvarlig.
- Matvarer eller lignende som kan tiltrekke seg utøyt/ skadedyr o.l., skal ikke oppbevares i bodene.
- Større mengder papp og papir er ikke tillatt pga. fare for brann, fukt og råte.
- Det skal være minst 20 cm klaring til sprinklerhoder.
- Nettingvegger skal ikke tildekkes slik at det hindrer naturlig ventilasjon.

- Bruk av åpen flamme er forbudt.
- Bodene (næringsseksjonene) kan ikke brukes til beboelse eller næringsvirksomhet, eller være til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

---

## 10. Parkering og ferdsel

### 10.1 Bruk av parkeringsplasser

- Parkeringsplassene i garasjen kan kun benyttes til oppstilling av motoriserte kjøretøy.
- Det er ikke tillatt å oppbevare eller lagre gjenstander på parkeringsplassene eller ellers i garasjeanlegget (f.eks. dekk, sykler og møbler).
- Tillatte arbeider på parkeringsplassene er begrenset til enkle oppgaver som f.eks. dekkskift. Reparasjoner utover dette er ikke tillatt.
- Bruk av fellesstrøm og kontakter, inkludert strekking av kabler er forbudt.

### 10.2 Garasjeport og sikkerhet

- Garasjeporten skal alltid holdes lukket (når det ikke er pågående inn-/utkjøring).
- Sameiet gjennomfører årlig vask av garasjen. Beboere må fjerne biler innen varslet frist fra styret. Unnlatelse vil kunne medføre gebyr.
- For å ivareta sikkerhet og hindre at uvedkommende kommer inn i garasjen er det satt opp kameraovervåking ved inn-/ utkjøringen.

### 10.3 Gjesteparkering

- Gjesteplassene er utelukkende forbeholdt besøkende som ikke er fast bosatt eller leietaker i sameiet.
- Som «gjest» regnes personer som midlertidig besøker en beboer (venner, familie og håndverkere).
- Seksjonseiere, leietakere eller andre som har fast tilknytning til sameiet, har ikke anledning til å bruke gjesteplassene.
- Maksimal parkeringstid på gjesteplass er 48 timer sammenhengende.
- En bil kan ikke stå på gjesteplass mer enn 3 døgn til sammen per uke.

### 10.4 Ferdsl og kjøring på området

- Parkering utenfor merkede plasser er forbudt.
- Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangspartier eller garasjeporter.
- Kjøring på sameiets interne veier (innenfor bommene) skal begrenses til et minimum, og kan kun benyttes av:
  - utrykningskjøretøy
  - flyttebiler og nødvendig varetransport
  - offentlige eller private servicekjøretøy
- Parkering på interne veier er ikke tillatt. Feilparkerte biler kan bli borttauert for eiers regning.
- Sykler, el-sykler og el-sparkey sykler skal ikke plasseres på tunet eller foran inngangspartiene, men plasseres i sykkelstativ eller oppbevares i den enkelte seksjonseiers bod.

### 10.5 Elbillading

- Montering av godkjent lader til elbil bekostes av den enkelte eier, og må utføres via sameiets avtalepartner.
- Hurtiglader er ikke tillatt. Skader på anlegg som følge av bruk av hurtiglader belastes den ansvarlige eier.

### 10.6 Utfyllende regler

- Styret kan vedta og revidere egne parkeringsregler som utfyller dette punktet.
  - Brudd på parkerings- og ferdselsreglene regnes som mislighold av husordensreglene.
- 

## 11. Tilrettelagt parkering for seksjonseier med nedsatt funksjonsevne

- Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne kan søke styret skriftlig om tilrettelagt plass.
  - Søknaden må dokumenteres, f.eks. med kommunal parkeringstillatelse.
  - Styret skal behandle søknader innen rimelig tid.
  - Ved innvilgelse tildeles søker normalt nærmeste HC-plass 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.
  - Styret kan kreve oppdatert dokumentasjon ved behov, og tilgang til tilrettelagt parkering opprettholdes så lenge det dokumenteres et fortsatt behov.
- 

## 12. Ytre innretninger

- All fysisk inngripen (*tiltak*) på sameiets bygninger eller tomten skal godkjennes i tråd med vedtektene før noen form for tiltak iverksettes. (fra vedtektene pkt. 8-1 *alle installasjoner, herunder oppsetting/ montering av antenner, varmepumper, solvindavskjerming, skillevegger/ gjerder, plattinger, flislegging, eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende*).
  - Seksjonseier må søke godkjenning hos styret før gjennomføring av tiltak, og må søke om og bekoste nødvendige offentlige tillatelser. Vilkår for gjennomføring av tiltak følger av vedtektenes pkt. 8-2.
- 

## 13. Arbeider som krever autorisert personell

- Arbeider på bad, kjøkken og vaskerom som omfatter rør skal utføres av autorisert rørlegger.
- Arbeider på elektriske anlegg skal utføres av autorisert elektriker.
- Styret kan kreve fremlagt samsvarserklæring eller lignende dokumentasjon fra autorisert fagperson etter utført arbeid.

#### **14. Brudd på husordensreglene**

- Brudd på husordensreglene regnes som mislighold og kan medføre misligholdsbeføyelser, slik som advarsel, pålegg om opphør og retting, erstatningskrav eller pålegg om salg av seksjon ved alvorlige eller vedvarende brudd.
- 

#### **15. Erstatningsansvar**

- Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som skyldes brudd på reglene eller uaktsomhet.
  - Seksjonseiers ansvar gjelder også for husstand, leietakere og gjester.
  - Skader skal snarest mulig meldes til styret og utbedres på egen regning. Hvis ikke, kan styret engasjere tredjepart og fakturere eier.
- 

#### **16. Endring av husordensreglene**

- Husordensreglene kan endres av årsmøtet med alminnelig flertall.

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.05.26

Selskapsnummer: 2380 Selskapsnavn: TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

## Protokoll til årsmøte 2026 for TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 928278840

Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Sparebank1, Varnaveien.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Ole Christian Aslaksen er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

### 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Margareth Flesjø er valgt.

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

### 5. Årsrapport og årsregnskap

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

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380.000,00

**Styrets innstilling**

Foreslått godtgjørelse er ihht budsjett for 2026. Styret fordeler selv beløpet på valgte medlemmer av styret.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 380.000 kr. Styret fordeler selv summen.

✓ Vedtatt.

## 7. Vask av vinduer.

Fremmet av: Lene Merete Corneliussen

Forslag vedrørende vask av vinduer.

**Styrets innstilling**

Dette forslaget vil skrinlegge dagens ordning med vask av vinduer som et meget stort flertall av seksjonseierne er svært fornøyd med. Det er inngått avtale om samme type rengjøring i mai 2026. Dagens ordning innebærer at alle vinduer som ikke kan vaskes fra veranda/uteplass, vaskes samtidig som vask av vinduer til fellesarealer. Dette er hensiktsmessig praksis med vask og bruk av lift.

Det nye forslaget innebærer, hvis nåværende praksis med vask skal videreføres, at det firma som vasker må sende individuell faktura til hver seksjonseier som vil ha sine vinduer vasket. Fakturaene må inneholde pris pr vindu, leie av lift mv. Det vil bli et omfattende faktureringsarbeid som firmaer sannsynligvis ikke vil påta seg.

Alternativet er å kutte all vask av "private" vinduer. Det vil være brudd med en ordning som alle seksjonseiere med få unntak, har sluttet seg til.

Styret anbefaler at årsmøte avviser forslaget og at innarbeidet praksis videreføres.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

Sameiet betaler for vask av felles vinduer. Vinduer som tilhører hver leilighet bør betales av eier. Innglasset veranda bør betales av eier.

✗ Ikke vedtatt.

**Forslag til vedtak 2:**

Årsmøtet avviser forslaget og ber styret følge den innarbeidede praksis ved utvendig vask av vinduer./innglassinger.

✓ Forslaget ble vedtatt

## 8. Samkjøre veranda fasader på Tribunen (vind sperre og innsyns sperre).

Fremmet av: Siri Austad

Tribunen som bygningsmasse synes jeg er flotte arkitektoniske signalbygg. Uteområdene er også pene.

Jeg synes derfor vi burde ha en mer helhetlig fasade når det gjelder verandaene og hva man kan bruke som vind/innsyns-sperre. I alle år har man i dette prosjektet og stort sett de fleste andre prosjekter hatt regler for farge og type på markiser og screens. Det syns jeg det også bør gjelde her.

Det forringer det flotte uttrykke Tribune har når man setter opp vindsperrer/innsyns skjerming i alle mulige farger og at de samtidig ser slitne ut.

Når man forringer uttrykket til et boligkompleks, vil det over tid senke attraktiviteten på stedet. Legger ved bilder som viser eksempler på dette.

### Styrets innstilling

Styret mener at forslaget tar opp et relevant spørsmål om helhetlig fasadeuttrykk for balkongene i sameiet. Samtidig er forslaget ikke tilstrekkelig konkret til at årsmøtet kan fatte et direkte vedtak om hvilke løsninger som skal være tillatt.

Styret mener derfor at det er hensiktsmessig å utrede om det bør innføres nærmere retningslinjer for vind- og innsynsskjerming på balkonger.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Ønsker en mer helhetlig tilnærming til hva beboere kan sette opp som vind skjerming/innsyns skjerming på verandaenes sine.

✗ Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

Styret foreslår følgende: Årsmøtet ber styret utarbeide helhetlige retningslinjer for utforming og bruk av vind- og innsynsskjerming på balkonger/terrasser, herunder farger, materialvalg og utførelse.- Retningslinjene skal ivareta et helhetlig fasadeuttrykk, og fastsettes av styret med hjemmel i vedtektene § 8-1.

✓ Forslaget ble vedtatt

## 9. Revisjon av sameiets Husordensregler

Styret har gjennomgått og revidert sameiets husordensregler som sist ble vedtatt i 2024, med sikte på å tydeliggjøre regelverket, redusere uklarheter og sikre en mer ensartet praksis i sameiet.

De foreslåtte endringene innebærer i hovedsak:

- Presiseringer og språklige forbedringer for å gjøre reglene enklere å forstå og etterleve.
- Tydeligere regulering av bruk av fellesarealer, herunder forbud mot lagring og krav til fremkommelighet og brann sikkerhet.
- Strammere og mer presise regler for parkering og gjesteparkering.

- Klargjøring av ansvar og plikter.

Endringene er i hovedsak en videreføring og presisering av gjeldende regler, og innebærer ikke vesentlige materielle endringer i beboernes rettigheter og plikter, men skal bidra til bedre etterlevelse og forutsigbarhet i sameiet.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler årsmøte å vedta de reviderte Husordensreglene

✓ Vedtatt.

## 10. Varmepumper / kjøleløsninger i leilighetene (ytre innretninger)

Styret har mottatt henvendelser fra seksjonseiere om høye innetemperaturen i sommerhalvåret og ønske om etablering av kjøleløsninger (aircondition/varmepumper).

Temaet ble også løftet på Vibbo sommeren 2025, da beboere opplevde inn klimaet som krevende i varme perioder, til tross for tiltak som solskjerming, lufting og bruk av vifter og små flyttbare aircondition. Samtidig er det ulike syn i sameiet på behov og omfang av tiltak.

Styret har på bakgrunn av dette valgt å løfte saken til årsmøtet.

Gjeldende regelverk i sameiet

Per i dag er varmepumper og tilsvarende installasjoner ikke tillatt i sameiet.

Vedtektene pkt. 8-1 fastsetter at tiltak som påvirker fasade eller fellesareal krever godkjenning fra årsmøtet - «en seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet», hvor varmepumper eksplisitt er omtalt.

Dette innebærer at dagens situasjon i praksis er et generelt forbud.

Dialog med Moss kommune

Styret har vært i dialog med Moss kommune (plan, bygg og geodata), som i august 2025 uttalte følgende:

- Tiltaket vil normalt ikke være søknadspliktig, forutsatt at det ikke medfører vesentlig fasadeendring.
- Det forutsettes også at varmepumper ikke medfører støy og at synlige deler plasseres mot innervegg på egen balkong

Kommunen presiserer samtidig at vurderingen er generell, og at konkrete løsninger må vurderes nærmere.

Erfaringer og praksis i andre sameier og borettslag

Styret har gjort enkelte undersøkelser om hvordan tilsvarende problemstillinger håndteres i andre borettslag og sameier.

Gjennomgående praksis er at varmepumper/aircondition ikke anses som tiltak den enkelte seksjonseier fritt kan etablere, men som tiltak som krever tillatelse og en konkret vurdering.

Følgende forhold går igjen:

- Fasade og byggets visuelle uttrykk
- Støy og vibrasjoner for naboer
- Teknisk utførelse og risiko for bygningsmessige skader

- Håndtering av kondensvann
- Ansvarsforhold ved drift og vedlikehold
- Behov for likebehandling og klare retningslinjer

Det fremgår også at mange boligselskaper enten opprettholder **restriktiv praksis** eller stiller **strengt krav** dersom tiltak tillates.

Styret vurderer at disse erfaringene understøtter at problemstillingen er sammensatt, og at det er gode grunner for å være tilbakeholden med å åpne for individuelle installasjoner i et tett leilighetsbygg.

#### Problemstillinger i sameiet

Styret har særlig lagt vekt på følgende forhold:

- Støy og vibrasjoner** - utvendige aggregater kan medføre sjenerende støy og vibrasjoner for naboer. Dette kan være spesielt sjenerende om sommeren, hvor de fleste sover med vinduene åpne.
- Fasade og helhetlig uttrykk** - installasjoner på balkonger og fasader kan gi et uensartet og mindre helhetlig uttrykk.
- Tekniske forhold** - installasjon krever inngrep i bygningskroppen, inkludert føringer og håndtering av kondensvann. Det er ingen avløp fra balkongene i sameiet.
- Ansvarsforhold** - det er risiko for uklarheter knyttet til ansvar for skader, vedlikehold og fremtidige utskiftninger.
- Likebehandling og praktisering** - det vil være krevende å etablere og håndheve et regelverk som sikrer lik praksis.

#### Styrets innstilling

Styret har forståelse for at enkelte beboere opplever høye innnetemperaturer som utfordrende i perioder.

Samtidig vurderer styret at:

- problemstillingen i hovedsak er **periodebasert (varmepioder)**
- ulempene og risikoen knyttet til individuelle installasjoner er **betydelige og varige**
- erfaringer fra andre boligselskaper viser at dette er en krevende problemstilling
- dagens regelverk/vedtekter gir en **klar og forutsigbar løsning**

Styret mener på denne bakgrunn at det **ikke er hensiktsmessig å åpne for installasjon av varmepumper/aircondition** i sameiet.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Styrets anbefaling: årsmøtet opprettholder dagens forbud mot installasjon av varmepumper og tilsvarende kjøleløsninger som innebærer utvendige installasjoner eller inngrep i fasade/fellesareal.

✓ Forslaget ble vedtatt

#### Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet åpner for installasjon av varmepumper/aircondition i bruksenheter, og gir styret fullmakt til å utrede dette nærmere, herunder fastsette nærmere retningslinjer og vilkår. Egen sak om endring av vedtektene må i så fall fremmes for et ekstraordinært årsmøte.

✘ Ikke vedtatt.

## 11. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:  
Christos Voukelatos

Følgende stilte til valg:  
Christos Voukelatos

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:  
Charlotte Braathe  
Ulf Larsen

Følgende stilte til valg:  
Ali Alaei  
Charlotte Braathe  
Ulf Larsen  
Per Skau Thorvaldsen  
Sissel R. Thorvaldsen



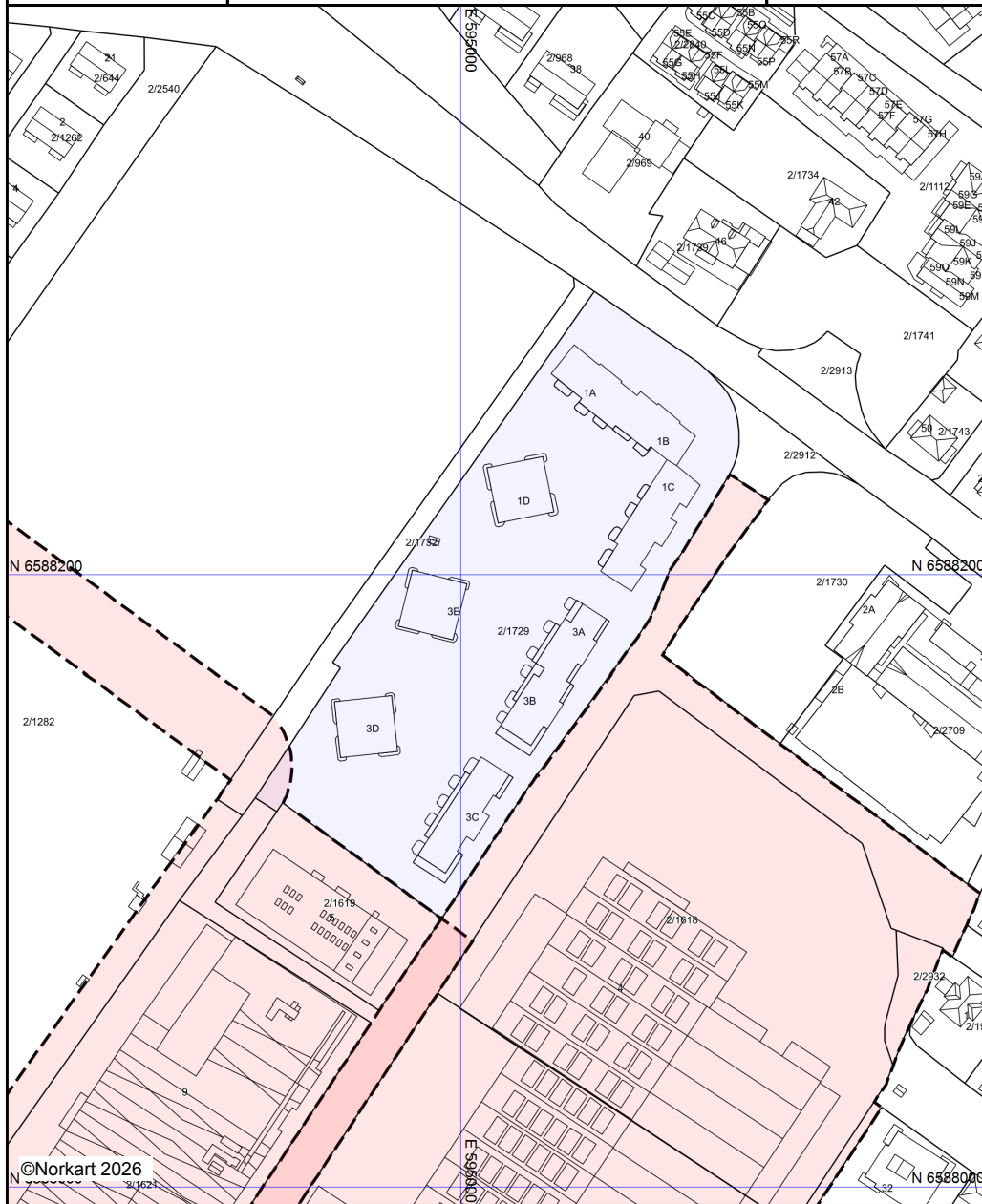
Moss kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/1729/0/179  
Adresse: Rabekkgata 3C  
Dato: 20.05.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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



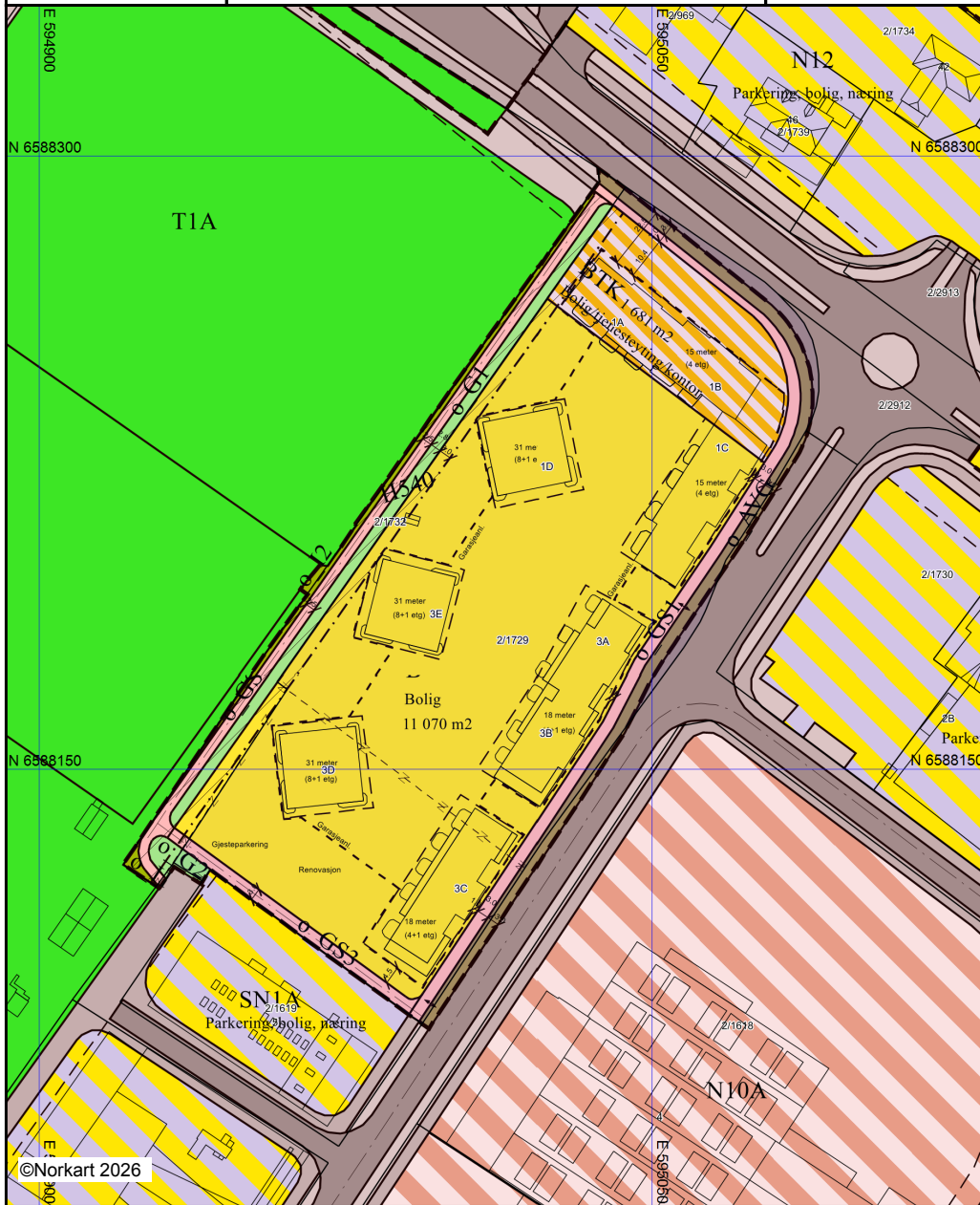
Moss kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1729/0/179  
Adresse: Rabekkgata 3C  
Dato: 20.05.2026  
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Anlegg for idrett og sport

### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Bolig/Forretning

Annet kombinertformål

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse

Idrettsanlegg

Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Gang- og sykkelveg

Annen veggrunn, grøntarea

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur l

### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Vegetasjonsskjerm

### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

Angitthensyngrense

Bestemmelsegrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Planens begrensning

Formålsgrense

Formålsgrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Regulert senterlinje

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør



## Moss kommune

**Adresse:** Postboks 175, 1501 MOSS

**Telefon:** 69 24 80 00

Utskriftsdato: 20.05.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

<b>Kommunenr.</b>	3103	<b>Gårdsnr.</b>	2	<b>Bruksnr.</b>	1729	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	179
<b>Adresse</b>	Rabekkgata 3C, 1523 MOSS								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

**Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.**

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### **FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

## HUSORDENSREGLER FOR TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

Vedtatt på årsmøte [dato]

Org.nr. 928 278 840

Reglene er fastsatt med hjemmel i vedtektene § 4-1 (5). Husordensreglene utfyller vedtektene og skal sikre trivsel, trygghet og godt naboskap. Reglene gjelder for alle som oppholder seg på sameiets område. Seksjonseiere er ansvarlige for at husstanden, leietakere og gjester følger reglene.

Styret benytter tjenesten Vibbo som informasjons- og kommunikasjonskanal, og oppfordrer beboerne til å holde egen kontaktinformasjon på Vibbo oppdatert.

---

### 1. Beboelse

- Leilighetene skal brukes til beboelse, ikke næringsvirksomhet eller lignende.
- Bruken må ikke være til sjenanse eller ulempe for andre.
- Ved utleie skal eier skriftlig informere styret om leietaker og påse at husordensreglene følges. Eier er fullt ansvarlig for leietakers etterlevelse.

---

### 2. Støy

- Det skal være stille i sameiet:
  - Hverdager: 23.00–07.00
  - Lørdag/søndag/helligdager: 23.00–08.00
- Høy musikk, feststøy og andre forstyrrende aktiviteter er ikke tillatt i dette tidsrommet.
- Ved større sammenkomster, oppussingsarbeid, eller lignende, skal naboer varsles på forhånd, helst via Vibbo.
- Oppussingsarbeid er tillatt:
  - Hverdager: 08.00–20.00
  - Lørdager: 10.00–18.00
  - Søndager og helligdager skal det være stille, jf. helligdagsloven § 3.
- Lek på tunet er tillatt alle dager mellom kl. 08.00 og 20.00, med unntak av aktiviteter som er i strid med helligdagsloven.
- Oppganger skal holdes rolige, og ikke benyttes til lek eller opphold utover kortvarig ferdsel.

---

### 3. Skader og forsikring

- Seksjonseiere plikter å vite hvor stoppekraner for vann og fjernvarme er.
- Seksjonseier er ansvarlig for skader som skyldes manglende oppvarming, vedlikehold eller rengjøring.
- Ved rørbrudd eller vannlekkasje i seksjonen skal stoppekran umiddelbart stenges og rørlegger kontaktes umiddelbart.

- Skader eller skadedyr i seksjonen skal meldes til styret.
  - Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
  - Sameiets forsikring dekker bygning og fastmontert utstyr. Dersom sameiets forsikring benyttes til utbedring av skade som seksjonseieren har ansvaret for å utbedre, skal seksjonseier betale egenandelen. Egenandel grunnet en seksjonseiers skade på annen seksjon eller fellesarealet, skal betales av vedkommende.
  - Seksjonseier må selv forsikre innbo og løsøre.
- 

#### 4. Balkonger og terrasser

- Balkonger/terrasser skal holdes ryddige, og fri for snø i den grad det lar seg gjøre.
  - Oppbevaring av hvitevarer, bildekk, søppel eller rot er ikke tillatt.
  - Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Det skal tas hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill (matos og røyk), og utøves brannsikkerhet.
  - Fuglemating er forbudt.
  - Det er ikke lov å kaste sneiper, avfall eller gjenstander fra balkong.
  - Fyrverkeri er forbudt fra både balkong, terrasser og fellesareal ellers.
  - Hekker ved terrasser på bakkeplan er felles beplantning og skal ikke klippes eller erstattes av beboerne.
- 

#### 5. Fellesarealer

- Lufting gjennom oppgangsdører er ikke tillatt.
  - Tekstiler, matter og lignende skal ikke ristes, bankes eller tørkes fra vinduer eller i oppganger.
  - Ingen gjenstander (barnevogner, sykler, ski, møbler osv.) kan oppbevares i oppganger, korridorer eller parkeringskjeller. Kun dørmatte og navneskilt på egen dør er tillatt.
  - Inngrep (bore, hamre, mv.) i fellesarealer er ikke tillatt, og krever styrets godkjenning og evt. offentlige tillatelser.
  - Røyking er forbudt i fellesarealer, også i utleielokalet. Ved utendørs røyking skal det tas hensyn til øvrige beboere, slik at dette ikke siger inn i leiligheter, eller innvendig fellesareal.
  - Det er forbudt å kaste avfall, sneiper, mv. på sameiets eiendom.
  - Søl og avfall skal fjernes umiddelbart av den som har forårsaket det.
  - Grilling er forbudt på utearealene. Unntatt er varslende fellesarrangement i regi styret.
  - Dører og heiser skal brukes forsiktig. Utvis oppmerksomhet til gjenstanders vekt, og påse at heiser, dører og gulv ikke skades. Lukkemekanismer til heiser og dører skal ikke presses opp eller overstyres, og det er ikke tillatt å koble fra eller sperre automatiske døråpnere.
  - Bruk av fellesstrøm og kontakter, inkludert strekking av kabler i fellesarealer, er forbudt.
  - Bruk av åpen flamme er forbudt.
  - Seksjonseier er ansvarlig for gjesters bruk av fellesarealer.
  - Ved skade på fellesarealer skal ansvarlig seksjonseier umiddelbart varsle styret.
  - Nødutganger skal alltid være lukket, og ikke sperret på noen måte.
  - Ramper, dører og heiser må ikke blokkeres.
-

## 6. Brannvern

- Rømningsveier (oppganger, korridorer og garasje) skal holdes frie for gjenstander. Ulovlige gjenstander fjernes etter én uke med varsel, og styret påtar seg intet ansvar for fjernede gjenstander.
  - Alle seksjoner skal ha slukkeutstyr. Pulverapparat skal vendes jevnlig.
  - Sameiet har felles brannvarsleranlegg, som alle beboere plikter å sette seg inn i. Det er ikke tillatt å ta ned, endre eller på annen måte manipulere brann-/røykvarslere i leilighetene eller fellesarealet, da dette kan utløse feil eller alarm i hele sameiet.
  - Feilutløsning av brannalarm kan medføre erstatningsansvar for ansvarlig seksjonseier, herunder feil som følge av manipulering av brannvarslere, eller utløsning av alarm som medfører "unødig alarmutrykning" fra brannvesen grunnet f.eks. matlaging. Gjentatte utløsninger av brannalarm vil kunne anses som mislighold.
  - Lading av el-sykler, el-sparkesykler og løse batterier er forbudt i fellesarealene. Ved lading i seksjonen skal seksjonseier sikre tilstrekkelig tilsyn.
- 

## 7. Avfall

- Avfall skal kildesorteres i respektive avfallspunkt for restavfall, papp/papir, plast og glass/metall, mv.
  - Papp skal flatpakkes slik at det ikke opptar unødig plass. Når containere er fulle, skal avfall ikke hensettes.
  - Spesialavfall (aske, oljer, brannfarlige væsker, mv.) skal ikke kastes i containere.
  - Fett, kaffegrut og annet som kan tette rør skal ikke tømmes i vask/sluk/WC.
  - Brudd på avfallsregler kan gi erstatningsansvar.
- 

## 8. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt dersom det ikke medfører urimelig sjenanse for andre beboere i sameiet.
  - Båndtvang gjelder hele året på sameiets eiendom, også for katter.
  - Det er ikke tillatt å luften eller sette fra seg dyr på fellesarealene.
  - Dyreeiere må fjerne avføring umiddelbart.
  - Dyr skal holdes unna blomsterbed, sandkasser og lignende.
- 

## 9. Sportsbod og bod

- Farlige materiale, slik som giftige-, eksplosive- og brennbare stoffer, skal ikke oppbevares i bodene. Dette inkluderer gass (som propan) til grill. Maling og lignende kan oppbevares i bod så lenge oppbevaringen er forsvarlig.
- Matvarer eller lignende som kan tiltrekke seg utøyt/ skadedyr o.l., skal ikke oppbevares i bodene.
- Større mengder papp og papir er ikke tillatt pga. fare for brann, fukt og råte.
- Det skal være minst 20 cm klaring til sprinklerhoder.
- Nettingvegger skal ikke tildekkes slik at det hindrer naturlig ventilasjon.

- Bruk av åpen flamme er forbudt.
  - Bodene (næringsseksjonene) kan ikke brukes til beboelse eller næringsvirksomhet, eller være til sjenanse eller ulempe for andre beboere.
- 

## **10. Parkering og ferdsel**

### **10.1 Bruk av parkeringsplasser**

- Parkeringsplassene i garasjen kan kun benyttes til oppstilling av motoriserte kjøretøy.
- Det er ikke tillatt å oppbevare eller lagre gjenstander på parkeringsplassene eller ellers i garasjeanlegget (f.eks. dekk, sykler og møbler).
- Tillatte arbeider på parkeringsplassene er begrenset til enkle oppgaver som f.eks. dekkskift. Reparasjoner utover dette er ikke tillatt.
- Bruk av fellesstrøm og kontakter, inkludert strekking av kabler er forbudt.

### **10.2 Garasjeport og sikkerhet**

- Garasjeporten skal alltid holdes lukket (når det ikke er pågående inn-/utkjøring).
- Sameiet gjennomfører årlig vask av garasjen. Beboere må fjerne biler innen varslet frist fra styret. Unnlatelse vil kunne medføre gebyr.
- For å ivareta sikkerhet og hindre at uvedkommende kommer inn i garasjen er det satt opp kameraovervåking ved inn-/ utkjøringen.

### **10.3 Gjesteparkering**

- Gjesteplassene er utelukkende forbeholdt besøkende som ikke er fast bosatt eller leietaker i sameiet.
- Som «gjest» regnes personer som midlertidig besøker en beboer (venner, familie og håndverkere).
- Seksjonseiere, leietakere eller andre som har fast tilknytning til sameiet, har ikke anledning til å bruke gjesteplassene.
- Maksimal parkeringstid på gjesteplass er 48 timer sammenhengende.
- En bil kan ikke stå på gjesteplass mer enn 3 døgn til sammen per uke.

### **10.4 Ferdsel og kjøring på området**

- Parkering utenfor merkede plasser er forbudt.
- Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangspartier eller garasjeporter.
- Kjøring på sameiets interne veier (innenfor bommene) skal begrenses til et minimum, og kan kun benyttes av:
  - utrykningskjøretøy
  - flyttebiler og nødvendig varetransport
  - offentlige eller private servicekjøretøy
- Parkering på interne veier er ikke tillatt. Feilparkerte biler kan bli borttauet for eiers regning.
- Sykler, el-sykler og el-sparkey sykler skal ikke plasseres på tunet eller foran inngangspartiene, men plasseres i sykkelstativ eller oppbevares i den enkelte seksjonseieres bod.

### 10.5 Elbillading

- Montering av godkjent lader til elbil bekostes av den enkelte eier, og må utføres via sameiets avtalepartner.
- Hurtigladerer er ikke tillatt. Skader på anlegg som følge av bruk av hurtiglader belastes den ansvarlige eier.

### 10.6 Utfyllende regler

- Styret kan vedta og revidere egne parkeringsregler som utfyller dette punktet.
  - Brudd på parkerings- og ferdselsreglene regnes som mislighold av husordensreglene.
- 

## 11. Tilrettelagt parkering for seksjonseier med nedsatt funksjonsevne

- Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne kan søke styret skriftlig om tilrettelagt plass.
  - Søknaden må dokumenteres, f.eks. med kommunal parkeringstillatelse.
  - Styret skal behandle søknader innen rimelig tid.
  - Ved innvilgelse tildeles søker normalt nærmeste HC-plass 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.
  - Styret kan kreve oppdatert dokumentasjon ved behov, og tilgang til tilrettelagt parkering opprettholdes så lenge det dokumenteres et fortsatt behov.
- 

## 12. Ytre innretninger

- All fysisk inngripen (*tiltak*) på sameiets bygninger eller tomten skal godkjennes i tråd med vedtektene før noen form for tiltak iverksettes. (fra vedtektene pkt. 8-1 *alle installasjoner, herunder oppsetting/ montering av antenner, varmepumper, solvindavskjerming, skillevegger/ gjerder, plattinger, flislegging, eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende*).
  - Seksjonseier må søke godkjenning hos styret før gjennomføring av tiltak, og må søke om og bekoste nødvendige offentlige tillatelser. Vilkår for gjennomføring av tiltak følger av vedtektenes pkt. 8-2.
- 

## 13. Arbeider som krever autorisert personell

- Arbeider på bad, kjøkken og vaskerom som omfatter rør skal utføres av autorisert rørlegger.
- Arbeider på elektriske anlegg skal utføres av autorisert elektriker.
- Styret kan kreve fremlagt samsvarserklæring eller lignende dokumentasjon fra autorisert fagperson etter utført arbeid.

#### **14. Brudd på husordensreglene**

- Brudd på husordensreglene regnes som mislighold og kan medføre misligholdsbeføyelser, slik som advarsel, pålegg om opphør og retting, erstatningskrav eller pålegg om salg av seksjon ved alvorlige eller vedvarende brudd.
- 

#### **15. Erstatningsansvar**

- Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som skyldes brudd på reglene eller uaktsomhet.
  - Seksjonseiers ansvar gjelder også for husstand, leietakere og gjester.
  - Skader skal snarest mulig meldes til styret og utbedres på egen regning. Hvis ikke, kan styret engasjere tredjepart og fakturere eier.
- 

#### **16. Endring av husordensreglene**

- Husordensreglene kan endres av årsmøtet med alminnelig flertall.

## VEDTEKTER FOR TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

Org.nr. 928 278 840

Vedtatt på årsmøte 10.10.2024

### 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

#### 1-1 Navn og formål:

(1) Sameiets navn er Tribunen Moss eierseksjonssameie.

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

### 2. EIENDOMMEN

#### 2-1 Sameiet:

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

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

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

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

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

#### 2-2 Fellesareal:

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

### **3. RETTSLIG RÅDERETT**

#### **3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner:**

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

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

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

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

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

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

#### **3-3 Eierskiftegebyr - meldeplikt ved overdragelse og utleie**

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

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

### **4. FAKTISK RÅDERETT**

#### **4-1 Rett til bruk:**

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

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

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

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

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

(5) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE**

### **5-1 Parkeringsplasser:**

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

### **5-2 Generell regulering av kjøring og parkering:**

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

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

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

(4) Parkeringsplassene skal brukes til parkering av kjøretøy.

### **5-3 Organisering av parkeringsplassene og sportsboder:**

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

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

#### **5-4 Begrenset adgang til overdragelse og utleie:**

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

#### **5-5 Kostnader og vedlikehold:**

(1) Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av 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 bruksrett til parkeringsplass og sportsbod, og i forhold til hvor mange bruksretter til parkeringsplasser og sportsbod de har.

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

#### **5-6 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:**

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

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

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

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

### **6. VEDLIKEHOLD**

#### **6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:**

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

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

- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **6-2 Nærmere om grensesnitt – fellesinstallasjoner:**

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde forsvarlig vedlike alle innvendige og utvendige fellesarealer, herunder bygningen og alle utvendige felles installasjoner og anlegg som lekeplasser mm. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og 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 slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

### **6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring:**

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

### **6-6 Felles møterom/selskapslokale:**

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

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

## **7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM**

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

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

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

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

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon.

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

e) nødvendige offentlige tillatelser er gitt.

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

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

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

Forbudet gjelder også endringer på en bruksenhets innvendige tilleggsarealer.

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

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

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om:

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

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

## **8. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT (MODERNISERINGSTILTAK)**

### **8-1 Endringer:**

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

Forbudet gjelder tiltak som:

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

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

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

Følgende fullmakter er gitt styret av årsmøtet:

(i) fullmakt til å fastsette vilkår for sol- og vindskjerming, herunder markiser, zip-screens, levegg, o.l.

(ii) fullmakt til å fastsette vilkår for innglassing av balkonger tilsvarende det som er montert i trinn 1, og som fyller kommunens vilkår.

(iii) fullmakt til å fastsette vilkår for nyplanting på utomhusplanen

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

### **8-2 Vilkår:**

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

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

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

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

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

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

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

(v) Arbeidene betales av seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **8-3 Gjennomførte forandringer:**

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

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

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

### **8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:**

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

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

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

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

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

## **9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM**

### **9-1 Felleskostnader:**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-2 Betaling av felleskostnader:**

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

#### **9-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse:**

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

#### **9-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad:**

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

## **10. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold**

### **10-1 Mislighold:**

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

### **10-2 Pålegg om salg:**

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

### **10-3 Fravikelse:**

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

## **11. Styret og dets vedtak**

### **11-1 Styret – sammensetning:**

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

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

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

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

Vederlag utbetales etterskuddsvis.

### **11-2 Styremøter:**

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

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

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

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

### **11-3 Styrets oppgaver:**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets 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 seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

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

## **12. Årsmøtet**

### **12-1 Myndighet:**

(1) Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

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

#### **12-2 Tidspunkt for årsmøtet:**

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

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

#### **12-3 Innkalling til årsmøte:**

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

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

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

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

#### **12-4 Saker årsmøtet skal behandle:**

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

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

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

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

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

#### **12-5 Hvem kan delta på årsmøtet:**

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

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

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

#### **12-6 Møteledelse og protokoll:**

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

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

#### **12-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet:**

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

#### **12-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet:**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- d) Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene.

**12-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:**

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

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

**12-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:**

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor

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

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

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

**12-12 Inhabilitet:**

Ingen kan delta i en avstemning om:

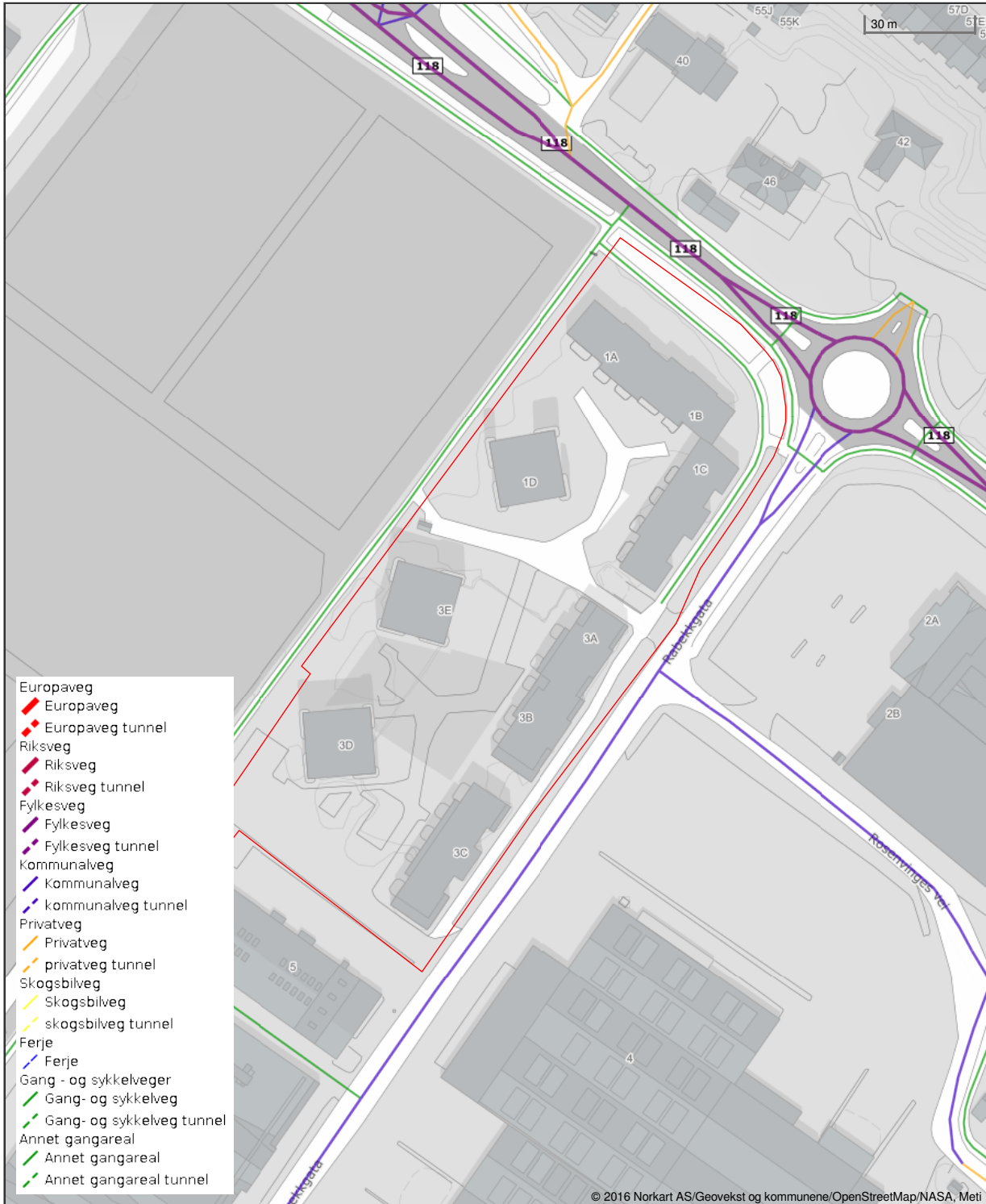
- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§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

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

**13 Forholdet til eierseksjonsloven:**

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

# Vegstatuskart for eiendom 3103 - 2/1729//



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.

## V1 Søknad om seksjonering

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

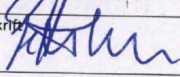
<b>1. Opplysninger om innsenderen</b>			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Advokatfirmaet Ytterbøl % Co AS v/adv Petter Koren	Fødselsnr./Org.nr.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

<b>2. Opplysninger om eiendommen</b>				
Kommunenr. 3002	Kommunens navn Moss	Gårdsnr. 2	Bruksnr. 1729	Festenr.

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

<b>4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)</b>			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			

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

Dato 06.09.21	Innsenderens underskrift 	Petter Koren Advokat
------------------	---	-------------------------

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

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

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

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Dato

06.09.21

Innsenderens underskrift

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

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

**9. Innsendte plantegninger**

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

**10. Underskrifter**

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

**11. Kommunens saksbehandling**

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	MOSS	2	1729	
Dato	Underskrift	Stempel		
2/11-21		<b>MOSS KOMMUNE</b> Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk		


Dato	Innsenderens underskrift
06.09.21	

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

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

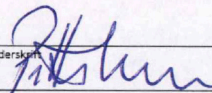
Dato: 06.09.21

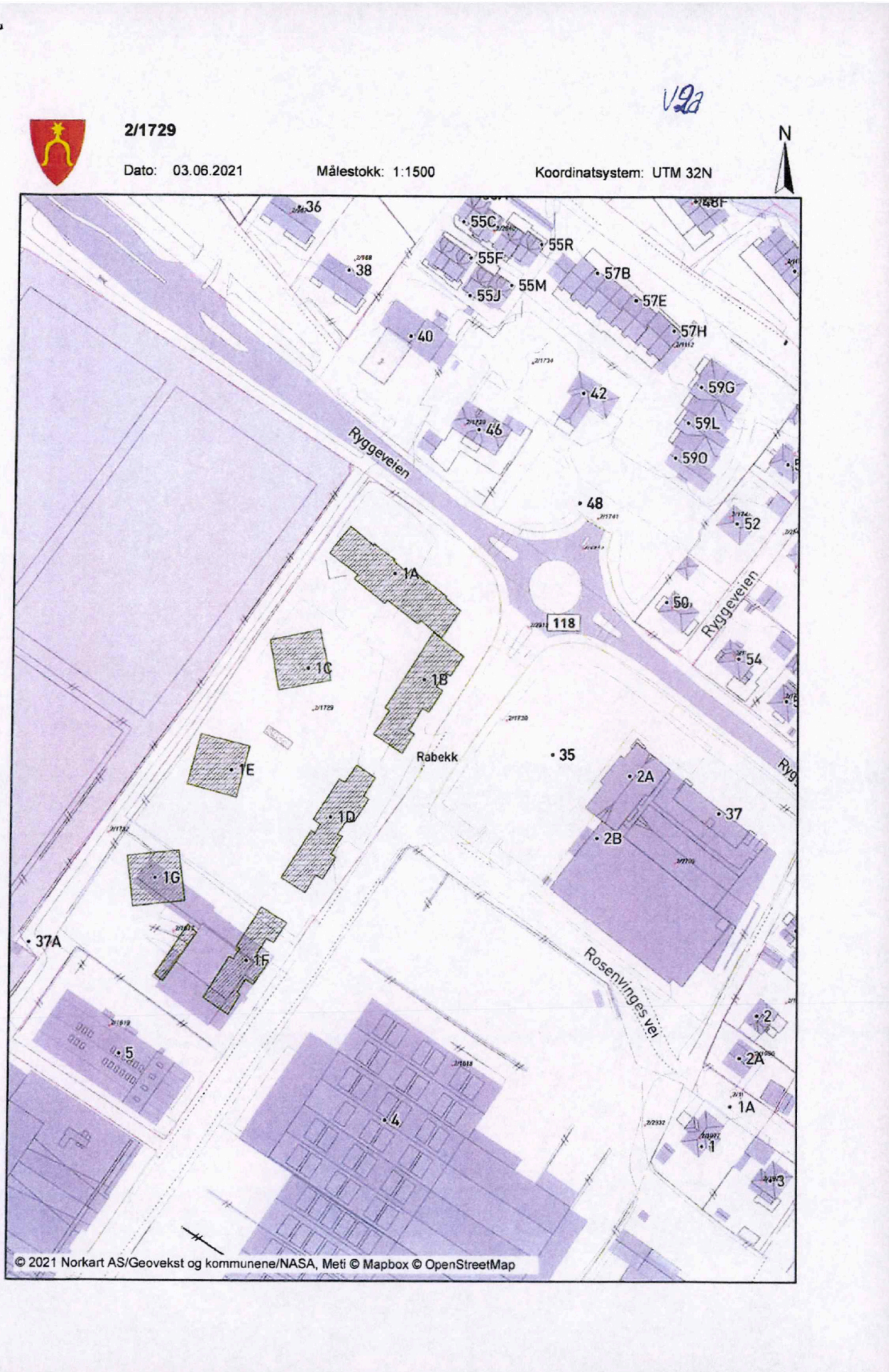
Innsenderens underskrift: 

Peltter Koren  
Advokat

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Samlebrøk (teller)	Tilleggsareal
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = Samleieksjon bolig SN = Samleieksjon nærings	Her skrives du telleren til seksjonen. Nedest skrives du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Fyll ut de røde kolonnene hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

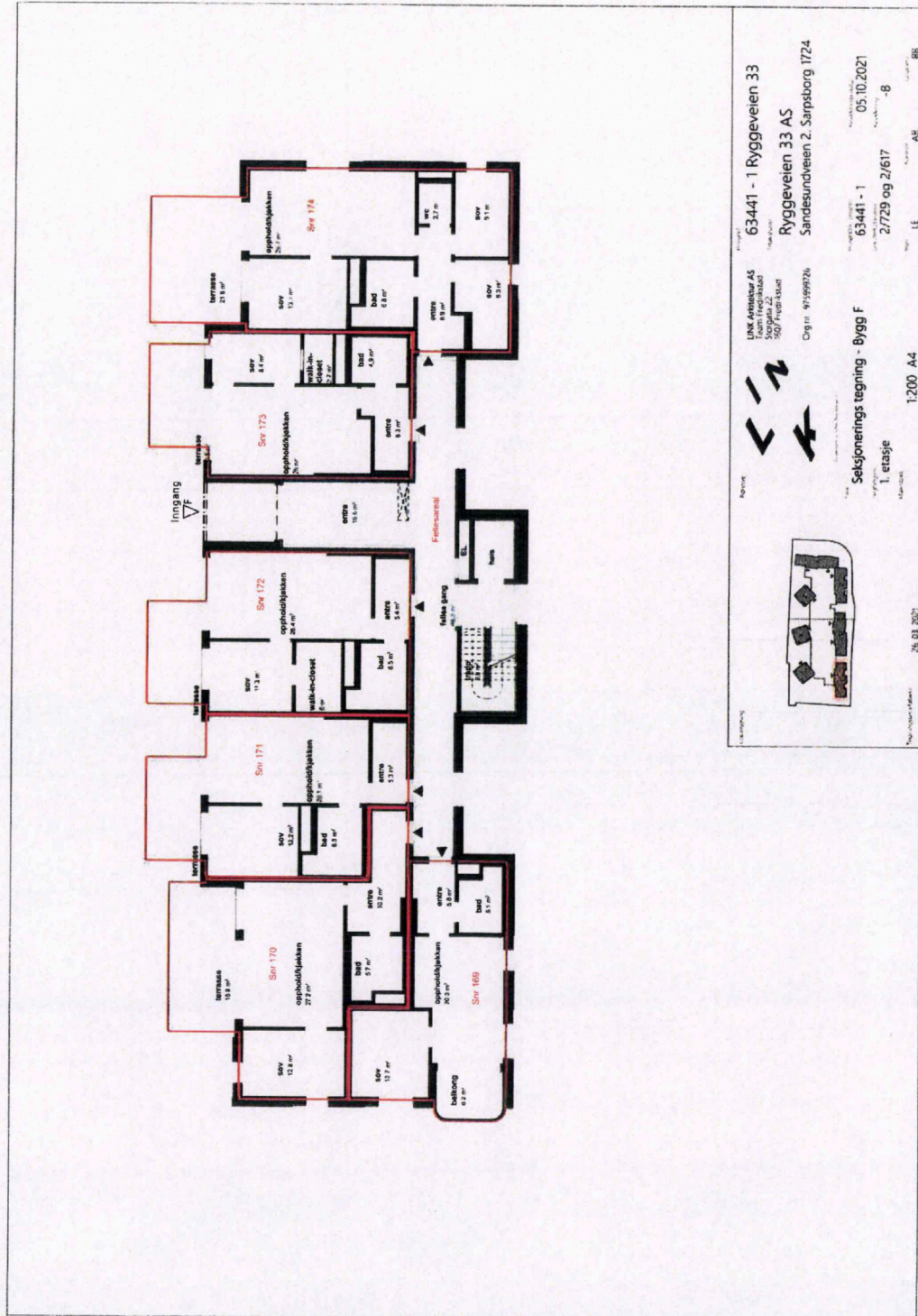
Snr	Formål	Brøk	Tilleggsdel
181	B	47	B
182	B	59	B
183	B	54	B
184	B	61	B
185	B	81	B
186	B	82	B
187	B	47	B
188	B	59	B
189	B	54	B
190	B	61	B
191	B	81	B
192	B	82	B
193	B	129	B
194	B	64	B
195	B	113	B

Date 06.03.21 10.05.2024	Innsenderens underskrift 
--------------------------------	---

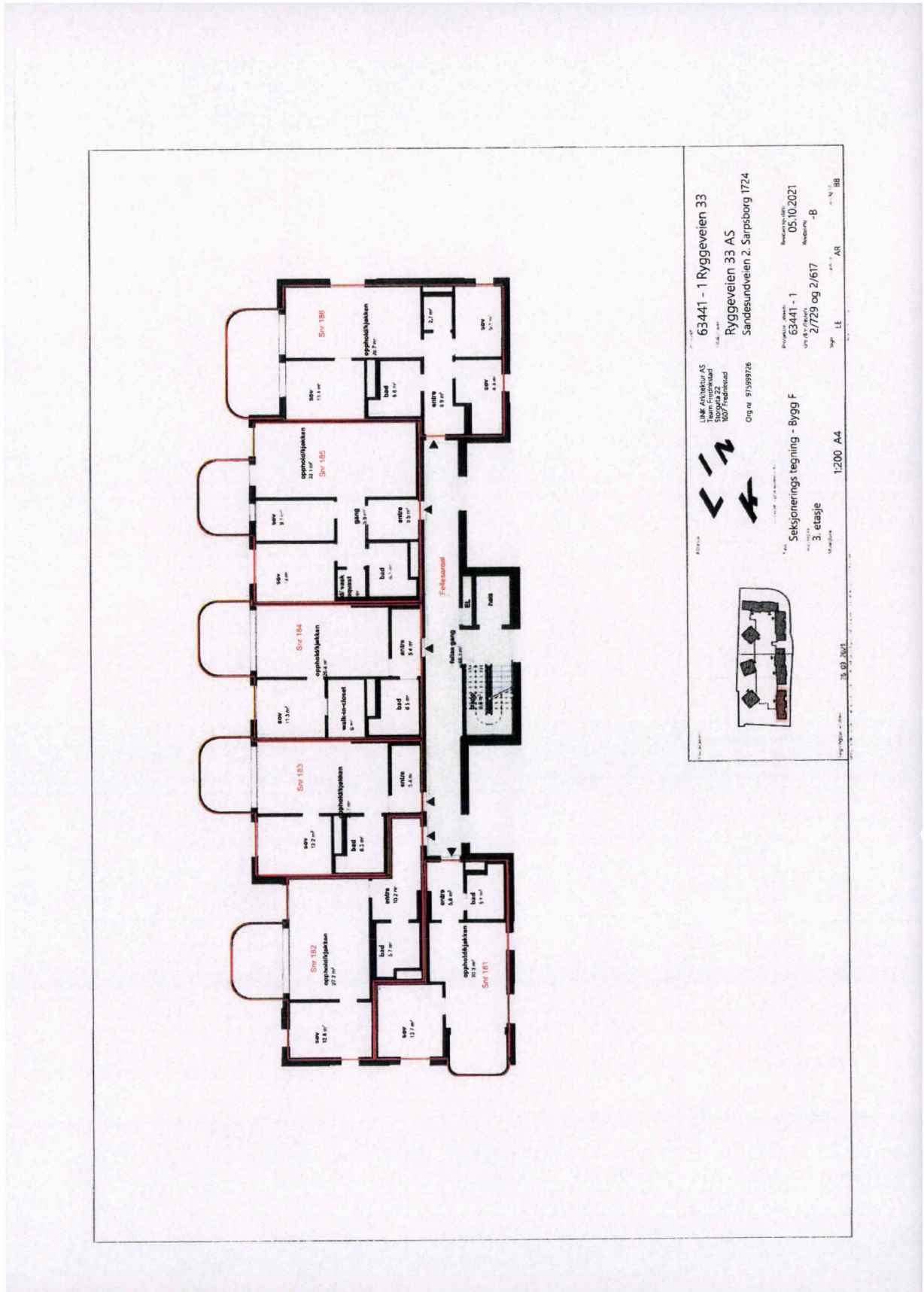


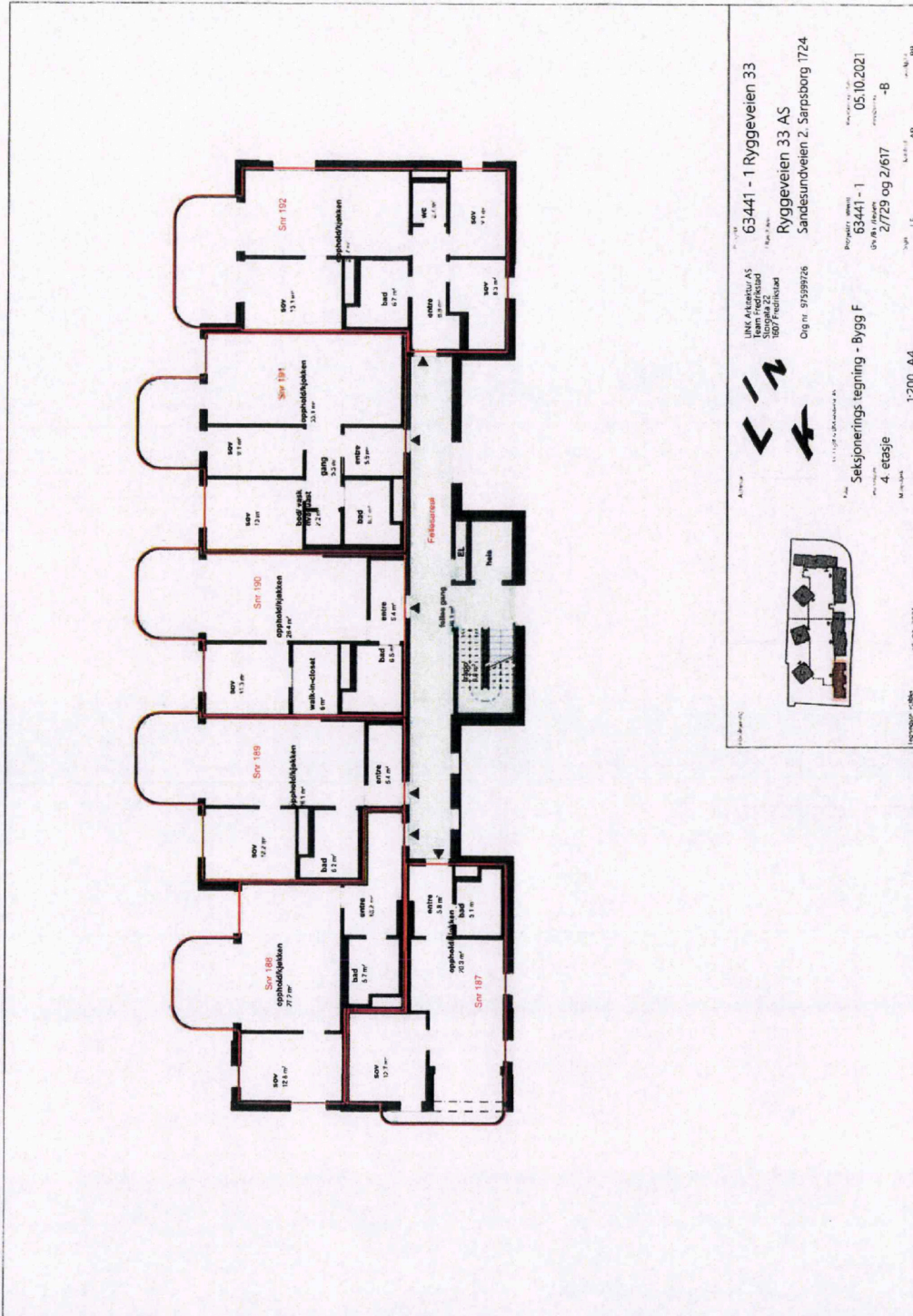


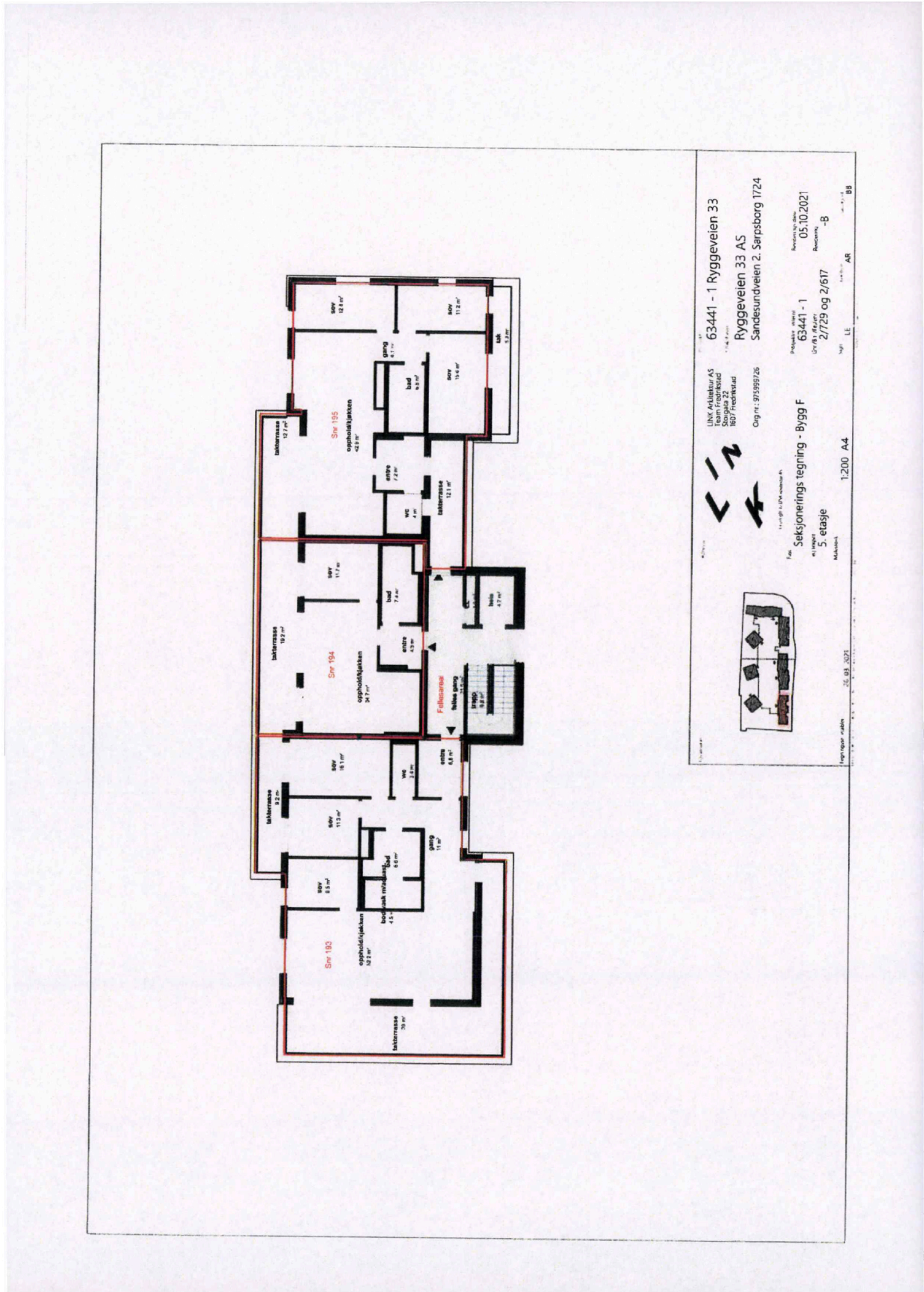


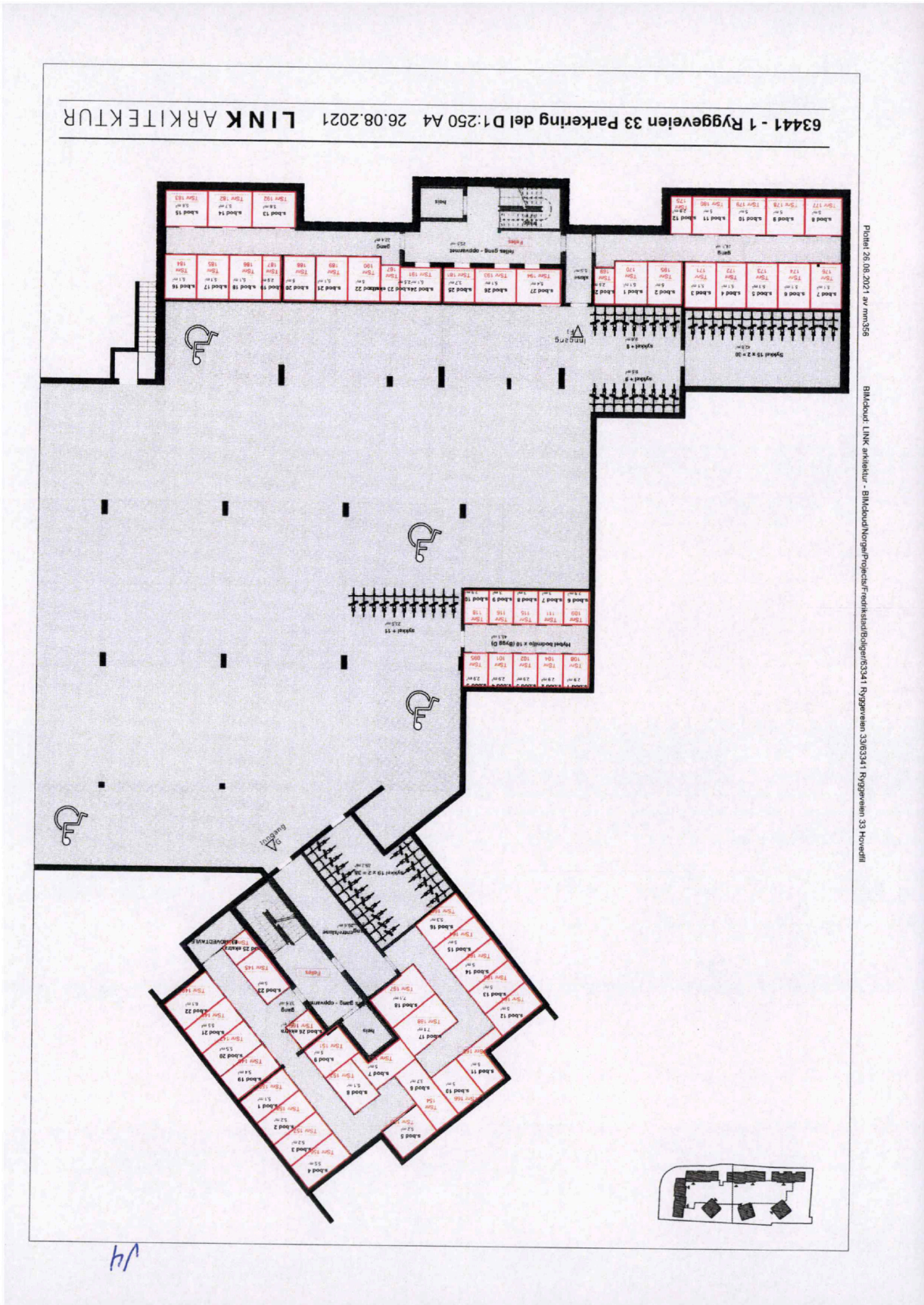


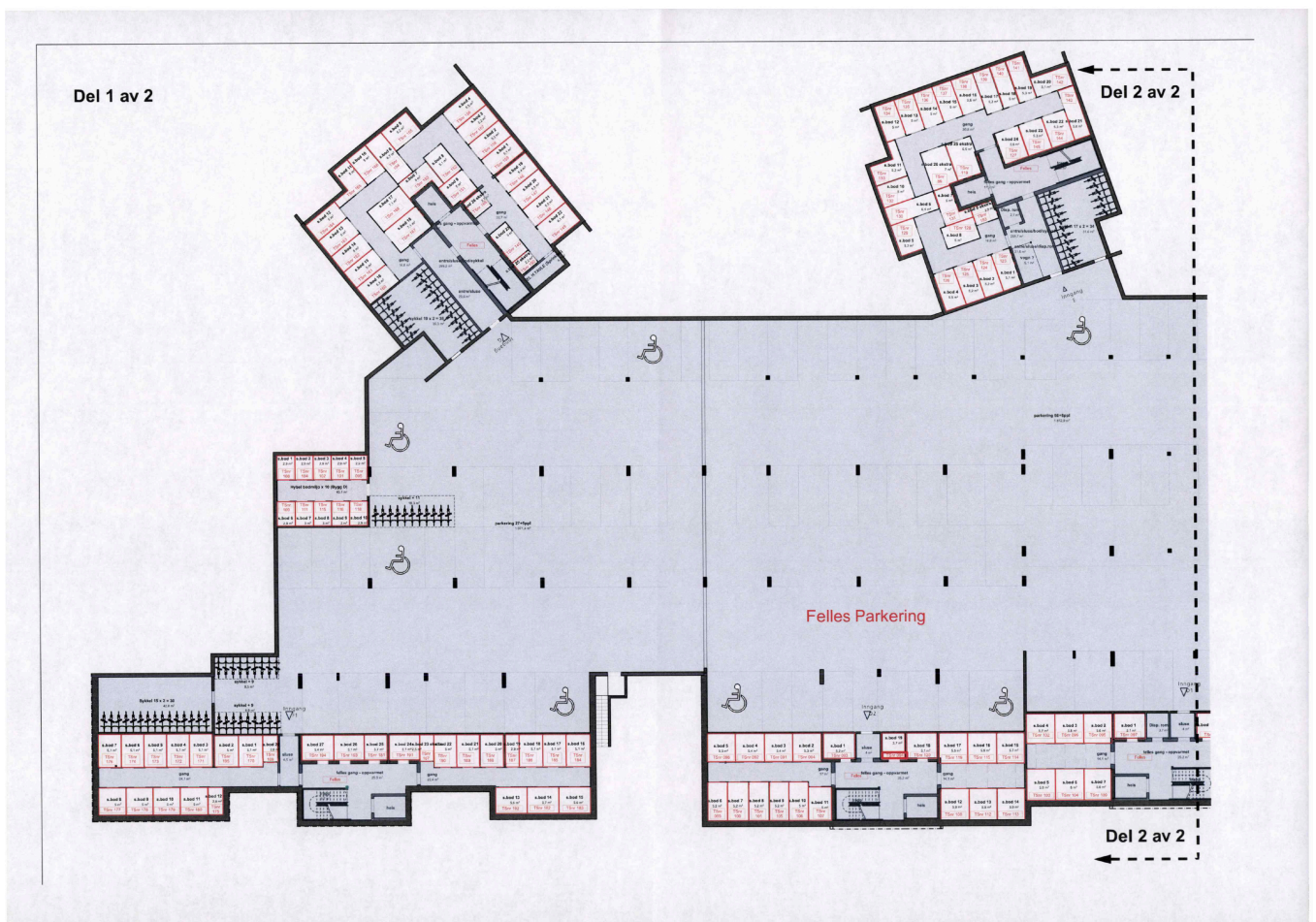


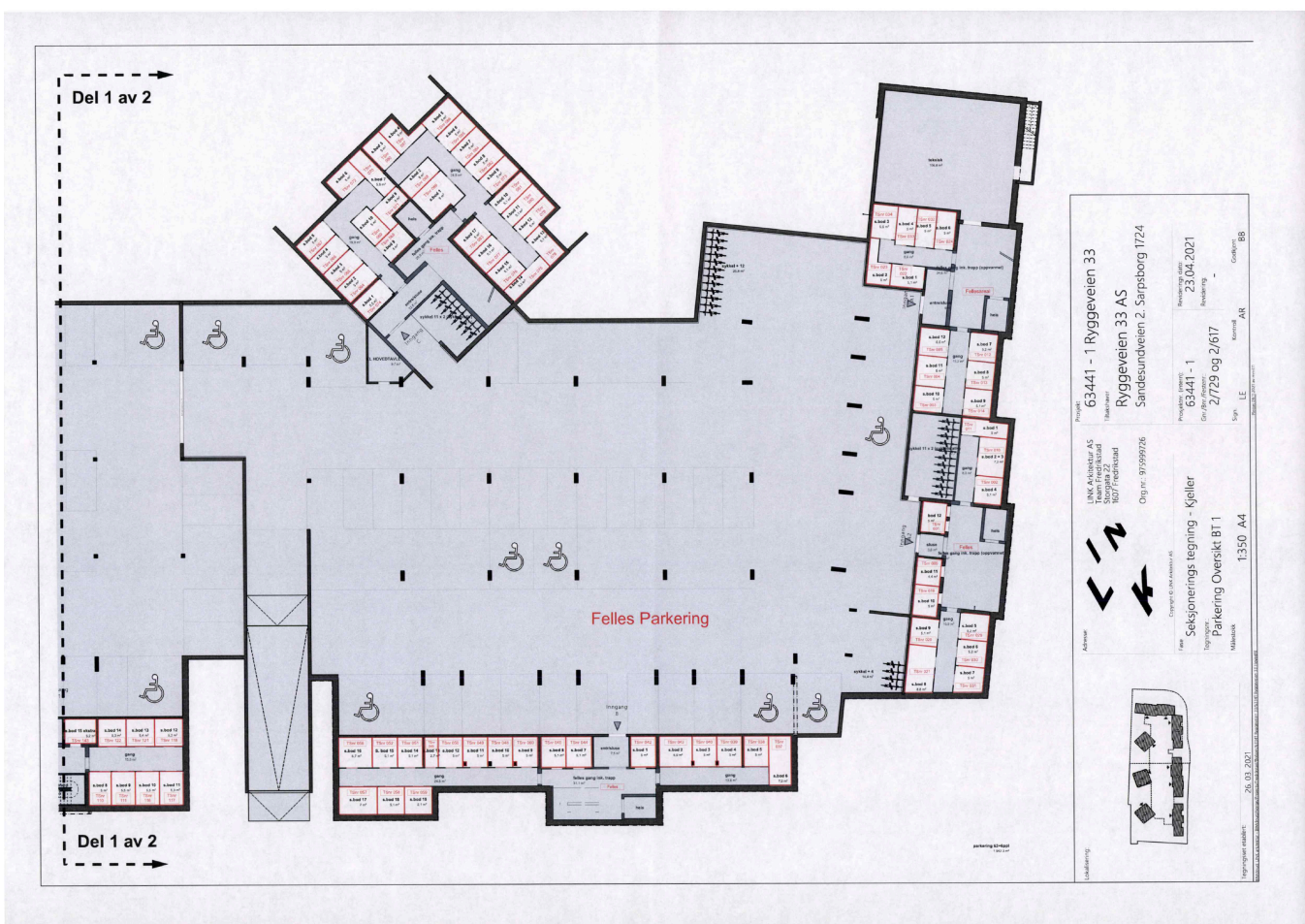














## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .....

**Oppdragsnr:** 194260056

**Adresse:** Rabekkgata 3 C, 1523 MOSS

**Betegnelse:** GNR 2, BNR 1729, snr 179 i Moss kommune

**Gis herved bud stort kr. .... skriver .....**

**Budet er bindende til dato** / - kl: ..... **ønsket overtagelse:** .....

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**


Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 02.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU  
PARTNERS**



 partners.no