

Rebækkas gate 21



Velkommen til

Rebækkas gate 21



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

Verket

Flott og lettstelt 2-roms selveier ved Mossefossen - Moderne standard m/vannbåren gulvvarme - Felles takterrasse og heis

Prisantydning	3 250 000,-
Omkostninger	82 600,-
Totalpris	3 332 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 941,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2019

Megler	Jeanette Hornsletten
Telefon	915 52 939
E-post	j.hornsletten@nordvikbolig.no
Megler 2	Kent Yuen
Telefon	413 18 511
E-post	k.yuen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Rebækkas gate 21!

- Fin og lys planløsning med god takhøyde.
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- Heis og felles takterrasse for beboere.
- Idyllisk og trendy nærmiljø med opparbeidete utearealer.
- Gangavstand til det aller meste!
- Perfekt førstegangskjøp eller utleieobjekt!

Bo sentralt og urbant i en nyskapende bydel på Verket, kun et steinkast fra strand, spisesteder, vinbar, Møllebyen, Hotel Riviera og en rekke helse- og velværetilbud. Videre er det kort gangavstand til barnehager, skoler og flere flotte tur- og rekreasjonsområder, så vel som Moss sentrum, kjøpesenter, togstasjon og kulturtilbud.

Arealer og innhold

BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	54 kvm

Beskrivelse

Selveierleilighet
2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Bad/vaskerom, stue/kjøkken, vindfang, bod, soverom.
Total BRA: 49 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

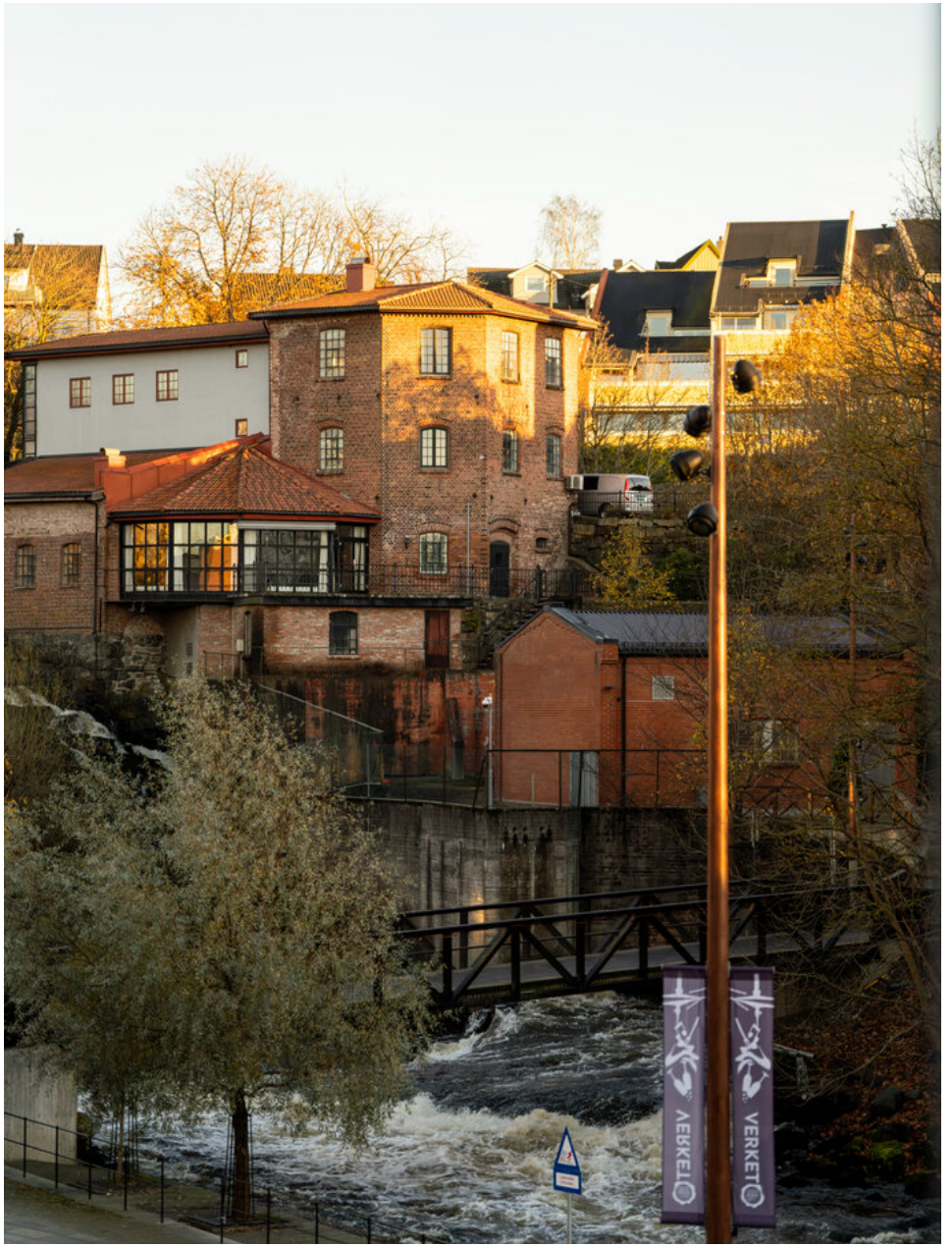
Rebækkas gate 21



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

Plantegning 2. etasje


Tapa


VERKET
VERKET











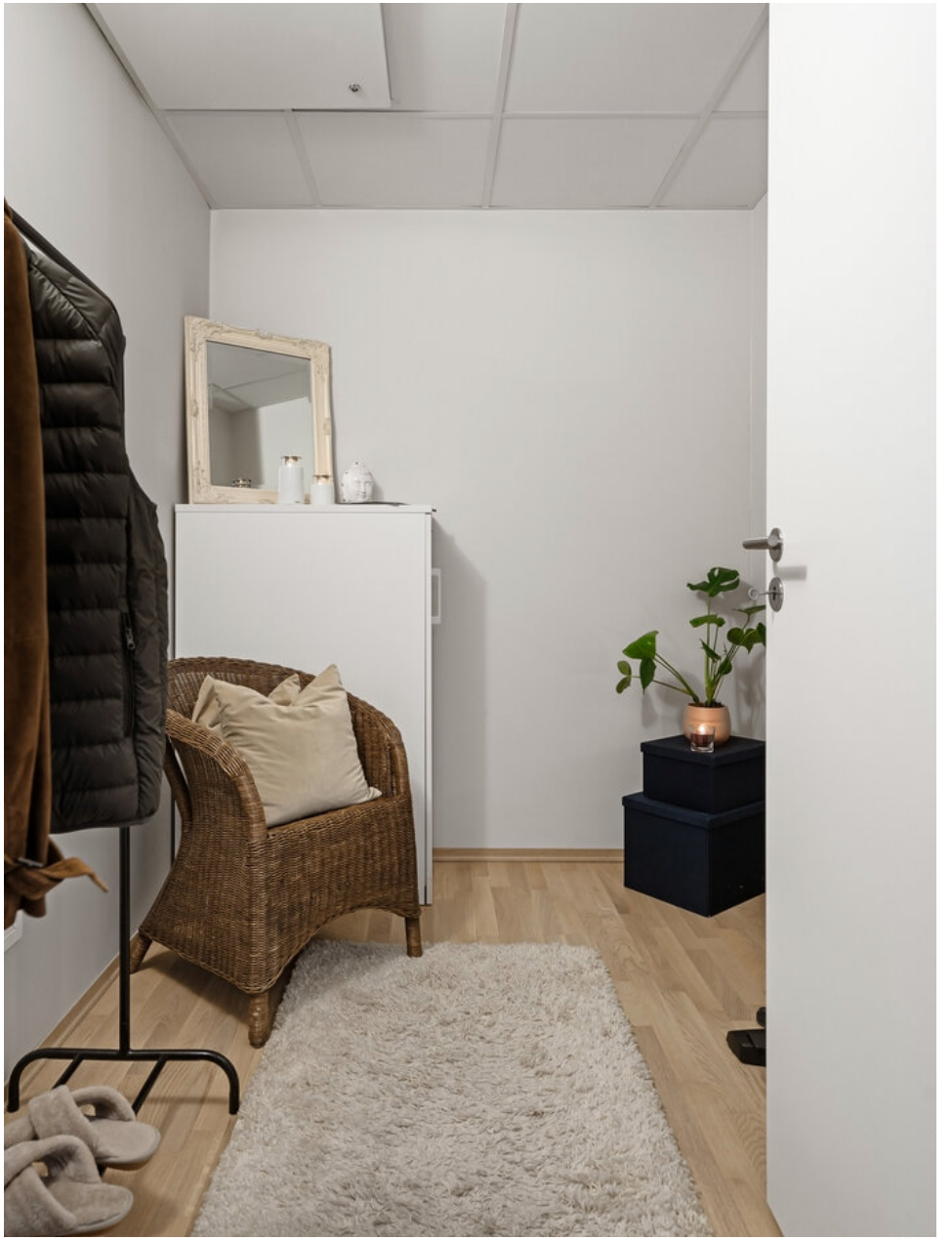






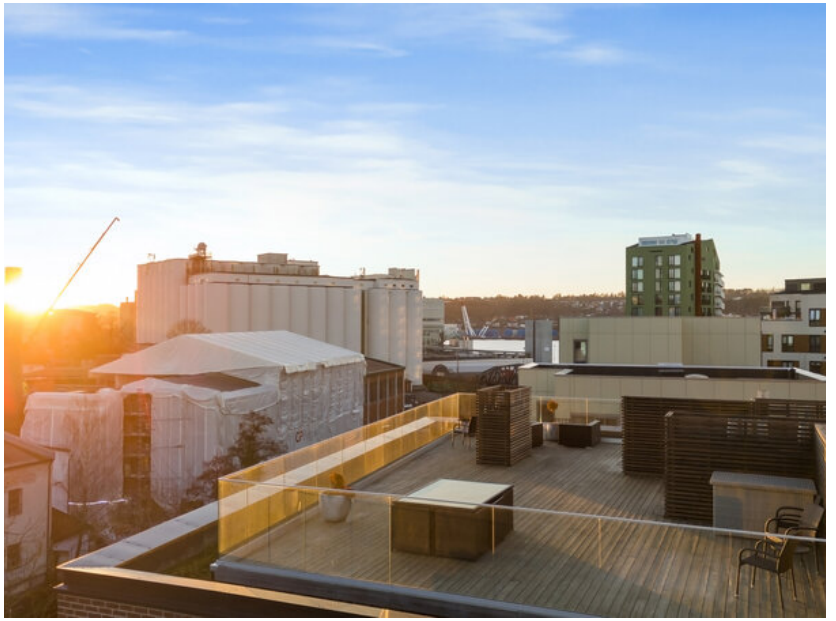







VAKTMESTER











Informasjon

Rebækkas gate 21

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0139/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Rebækkas gate 21, 1534 MOSS
Gnr 3, bnr 3141, snr 7 i Moss kommune

Selgere
Randi Huth Rogne og Lars Reidar Huth

Kjøpesum og omkostninger
3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
81 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
82 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
95 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 332 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 345 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 54 kvm

Beskrivelse:
Selveierleilighet
2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Bad/vaskerom, stue/kjøkken, vindfang, bod, soverom.
Total BRA: 49 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen inneholder:
2. etasje: Vindfang/gang, bad/vaskerom, bod, soverom, stue og kjøkken.

Øvrige arealer:
- Bod på 5 kvm i fellesareal.
- Felles takterrasse for beboere.

Standard

Innbydende og pent opparbeidede fellesarealer ønsker velkommen, med overbygd inngangsparti, porttelefon med kamera og heis. Vel inne er en gang med downlights og knagger for oppheng av yttertøyet, samt adkomst til en bod med plass for oppbevaring. Leiligheten har gjennomgående, lys 3-stavs eikeparkett og slettmalte vegger og tak. Vannbåren gulvvarme i alle rom gir jevn og behagelig oppvarming, og balansert ventilasjon bidrar til godt inneklima hele året.

Det åpne stue- og kjøkkenrommet innbyr til sosiale sammenkomster og har plass til både sofaløsning og spisebord. Den generøse takhøyden i kombinasjon med store vindusflater skaper en luftig og lys atmosfære. Leiligheten har fin intern beliggenhet med utsikt mot Elveplassen og Mossesundet, og lar en kjenne på nærheten til vannet. For de som ønsker å sitte ute i høyden er det tilgang til felles takterrasse på ca. 130 kvm - et perfekt sted å slappe av og nyte varme sommerdager. På bakkeplan er rikelig med benker, park og hyggelige områder å tilbringe både sommer- og vinterdager utenfor hjemmet.

Et flott, fullt utstyrt kjøkken er plassert i et hjørne i det åpne rommet. Innredningen har over- og underskap med moderne, slette fronter i mørkegrått og lys benkeplate i laminat som skaper en stilren kontrast. Hvitevarene er integrerte og består av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskapkjøl/frys. Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt på kjøkken.

Badet fremstår delikat og tidløst med flislagte overflater, gulvvarme og downlights. Innredningen består av dusjhjørne med mosaikkflis og glassdører, toalett, skuffeinnredning med nedfelt servant og speil med lys. For klesvask har badet røropplegg for vaskemaskin innerst i rommet. Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon.

Soverommet har adkomst via to skyvedører fra stuen, på den måten har man praktisk har fri tilgang på begge sider av midtstilt seng. Rommet har plass til garderobemøbel og dobbeltseng med nattbord. Fra stort vindu har man flott utsikt mot Elveplassen og Mossefossen.

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

Innvendige overflater:
- Vegger med malte flater og fliser.
- Gulv med fliser og parkett.
- Malte flater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er

avløpsrør av støpejern.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Det er montert dørcalling system.
- Leiligheten har vannbåren gulvvarme. Varmtvannet samt gulvvarmen styres av fjernvarmesystemet i bygget.
- Sikringsskapet er oppført i med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.Strømmåler er montert opp i felles tavlerom i bygget.
- Det er montert sprinkleranlegg i leiligheten. Det er montert seriekoblet brannvarslere samt montert brannslukningsapparat.

Parkering

Parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Okt 2024
Takstrapport.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Okt. 2024 Takstrapport.

Bygningssakkyndig

Norsk Eiendomstakst AS

Byggemåte

SELVEIERLEILIGHET
- Utvendig: Veggene har betongkonstruksjon. Fasadene har vegger av tegl. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør.
- Innvendig: Bad/vaskerom: Fliser på gulv, -vegger og malt himling. Soverom, vindfang og stue/kjøkken: Parkettgulv, malte flater på vegger og himling. Teknisk rom: Parkettgulv, malte flater på vegger og himlingsplater. Etasjeskiller er av betongdekke. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Innvendig har leiligheten malte glatte dører

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrader, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Samtlige forhold er kommentert med TG0 eller TG1, eller er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang, men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Iht. vedtektene kan korttidsutleie ikke overskride 60 døgn pr. kalenderår. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. De som har korttidsutleie oppfordres til å bekrefte til styret hvert år at de er innenfor krav.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

A - grønn

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.

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.

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren gulvvarme.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 941,- pr. mnd.

Inkluderer: Blant annet grunnpakke internett, á konto beløp vann, kommunale avgifter (ikke e-skatt), vaktmestertjenester, honorarer, forretningsførsel og revisjon, felles forsikring, drift og vedlikehold, renhold m.m.

Á konto beløp vann regnes ut fra stipulert årlig forbruk. Det er installert tre målere (energi, varmt tappevann og kaldt vann) i hver seksjon og beløpet blir avregnet etter reelt forbruk iht. avlest målerstand hvert år.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter (ikke e-skatt) er inkludert i felleskostnader.

Velavgift

Sameiet har pliktig medlemskap i Verket Moss Velforening. Velforeningen vil ha ansvar for drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer mellom eiendommene på Verket utenfor eget sameie, herunder veier, gatetun, parker m.v.

Eiendomsskatt

Kr 5 638,- pr. 01.01.2024

E-skatt faktureres direkte til hver seksjonseier.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 708 002,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 2 690 409,- pr. 2022

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har fritt valg av TV-leverandør og beboere betaler for dette selv. Internett er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Støperiet Moss Sameie, orgnr. 921772742

Om sameiet

Støperiet Moss Sameie består av 165 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner.

Kjekt å vite:

- Støperiet har egen hjemmeside med praktisk informasjon o.l.

-Seksjonseiere plikter å registrere og holde oppdatert informasjon om seg selv, medeier og eventuelle leieboere i VBBL portalen.

- Heime (app) anbefales brukt, denne kan også benyttes av evnt. leietakere.

- Som beboer på Støperiet har man mulighet til å leie kajakk, kano, bilpleieutstyr i garasje, el-sykkel og div. mindre verktøy. Sykler, kano og kajakk reserveres i app. Beboermøte april 2025 ønsker at vi fortsetter med utlån, men det forutsetter hjelp av frivillige.

- Sameiet har ikke egen gjesteparkering, men det er en rabattavtale på parkering på Verket og mulighet for å leie parkeringsplass.

- Vedr. innglassing, varmepumpe, parabol, solscreens, levegg, innsynsfilm på glassrekkverk, markise m.m. så finnes det god informasjon i sameiets vedtekter.

Hvordan kan vi hjelpe hverandre i hverdagen:

#GODT NABOSKAP

- Gjør deg godt kjent med vedtekter og ordensreglene og følg disse.
- Smil og hils på naboene.
- Les og følg info som sendes ut.
- Sett tilbake ting du låner så fort du er ferdig med dem. Eks. så skal traller tilbake til garasjen.
- Hjelp hverandre hvis det er enkle ting du kan løse, men som naboen ikke får til.
- Eiere som leier ut, MÅ informere leietagere om alle praktiske rutiner.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper skal ikke godkjennes av sameiets styre, men eierskiftemelding skal oversendes Vansjø BBL for registrering av eierskifte.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet er ikke forsikret under sikringsordning.

Sameiet har ingen felles gjeld/lån pr. 23.10.25.

Fellesformue
Kr 8 748,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Styret melder:
Årsresultatet for 2024 viser et overskudd på ca. 1 mill. Dette er helt i tråd med vår økonomiske langtidsplan som regnskapsfører har oppfordret til. Den har en målsetting om ca. kr 30.000 «på bok» pr leilighet innen 5 år. Vi har ca 3 mill. kr nå (ca. 18 000 pr leil.). Styret forsøker å følge med på nivå på felleskostnader i Moss og særlig på sammenlignbare nyere sameier. Vi mener at vi for tiden ligger litt under snittet pr m2 og tar dette som et tegn på at vi driver kontrollert og fornuftig.

Sameiets budsjett og regnskap for 2024 og 2023 er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og ordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes felles dugnad.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedlagte vedtekter og ordensregler for sameiet. Disse har som hensikt å skape gode forhold og «godt naboskap» i sameiet.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet. Ved mer enn ett husdyr må det registreres hos styret og dersom man anskaffer et nytt eller har ett og ønske om flere må styret søkes.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring. Polisenr. 88608206.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 939 kvm (Eiertomt)
Tomten gir et godt førsteinntrykk med pent opparbeidete uteområder og innretninger som benker, utebelysning og div. beplantning. Fellesområdet i "bakgård" er meget innbydende med gressplen, stikkveier med steinheller, belysning, benker, div. lekeapparater, sandkasse, trær og busker. Det er godt med sykkelparkering og enkel adkomst til det meste, samt flott beliggenhet langs Mosseelva ved Mossefossen og nær tilknytning til sjø og bysentrum.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Moss er et fint utgangspunkt for det meste og en spennende by å investere i. På

Verket skapes det en ny bydel i sentrum som har løftet Moss og blitt et spennende tilskudd til en by i vekst. Her bor du urbant til i nærheten til sentrum, kun et steinkast unna strand, restauranter, vinbar og en rekke helse- og velværetilbud. Det er også kort gangavstand til barnehager, skoler og rekreasjonsområder for små og store. Utforsk den sjarmerende bydelen Møllebyen, hvor historie møter moderne livsstil med kino, bibliotek, museum og mulighet for en spasertur langs elva. I Moss og omegn er det flere kjøpesentre, aktivitetssentre og ellers et bredt spekter av tjenestetilbud innen kort rekkevidde.

Til tross for at du bor meget sentralt er det kort vei til flere flotte tur- og friområder. Det tar ca. 3 minutter å gå til populær bystrandpark på Rabben med bademuligheter for små og store, sandvolleyballbane, lekeapparater, park, gjestebrygge m.m. Videre er det kort vei til idylliske Nesparken som byr på gressletter, turveier og sandstrender - her kan du sole deg, bade, gå tur eller leie kano for padletur i Vansjø. Det er heller ikke lange veien til fjorden med mange herlige badeplasser og kyststi, samt Kanalen med park, båtliv, Peppes Pizza og Fiskebasaren.

Leilighetens sentrale beliggenhet er for øvrig ensbetydende med enkel tilgang til vakre Jeløy med et rikt utvalg av fine naturområder og turmuligheter. I nærområdet ligger også Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. For den golfinteresserte er det kun ca. 15 minutter kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med bussforbindelser fra holdeplass kun 7 min. gange fra boligen. Det er ca. 1,3 km til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden, og fra kanalområdet er det også ferjeforbindelse over til Vestfoldbyene.

Offentlig kommunikasjon

Torggata (busstopp): 7 min. gange
Moss stasjon: 18 min. gange
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 minutter med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Kråka Fus kulturbarnehage, Sandbukta barnehage og Røysåsen barnehage: alle i 13 min. gange
Bytårnet skole (1-10.trinn): 15 min. gange
Verket skole (1-10.trinn): 16 min. gange eller 5 min. kjøring
Krapfoss skole (1-7.trinn): 24 min. gange eller 8 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 3 min. gange
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Rebækkas gate 1-33 datert 06.05.2020. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tegninger av leiligheten ifm. seksjonering som stemmer med

dagens løsning.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Adkomst via kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 24.03.2021.
Delareal: 6 945 m2. KP Hensynsonenavn: H320. KP Fare: Flomfare.
Delareal: 4 388 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442.
Delareal: 7 141 m2. Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Nåværende. Områdenavn: Kombinert B&A.
Delareal: 4 765 m2. KP Hensynsonenavn: H310. KP Fare: Ras- og skredfare.
Delareal: 7 149 m2. Bestemmelse Områdenavn: Avvikssone støy. KP Bestemmelse Hjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.
Delareal: 8 m2. Arealbruk: Friområde, Nåværende. Områdenavn: F.
Delareal: 138 m2. KP Hensynsonenavn: H210. KP Støy: Rød sone iht. T-1442.

Id: 363. Navn: Sentrumsplan Moss. Plantype: Kommunedelplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 15.06.2015.
Delareal: 6 915 m2. KP Angitt Hensyn: Bevaring kulturmiljø. KP Hensynsonenavn: H570_2.

Kommunedelplaner
Id: 363. Navn: Sentrumsplan Moss. Plantype: Kommunedelplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 15.06.2015.
Delareal: 6 884 m2. Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Framtidig. Områdenavn: K3.
Delareal: 7 149 m2. KP Hensynsonenavn: H810_7. KP Gjennomføring: Krav om felles planlegging.
Delareal: 4 500 m2. Bestemmelse Områdenavn: o_Park4 Bestemmelse. KP Bestemmelse Hjemmel: miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.
Delareal: 6 915 m2. KP Angitt Hensyn: Bevaring kulturmiljø. KP Hensynsonenavn: H570_2.
Delareal: 6 945 m2. KP Hensynsonenavn: H320_4. KP Fare: Flomfare.
Delareal: 23 m2. Arealbruk: Park, Framtidig. Områdenavn: o_Park4.
Delareal: 242 m2. Arealbruk: Veg, Framtidig. Områdenavn: o_V.

Kommunedelplaner under arbeid
Id: 463. Navn: Kommunedelplan Sentrum. Status: Planlegging igangsatt. Plantype: Kommunedelplan.

Reguleringsplaner
Id: 365. Navn: Verket. Plantype: Områderegulering. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 14.12.2015.
Delareal: 7 147 m2. Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Feltnavn: Bk_1B01.
Delareal: 1 463 m2. Bestemmelsesområde: vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg.

Delareal: 2 m2. Formål: Gatetun. Feltnavn: Vgt1.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3103/3/3141/9:
02.11.1874 - Dokumentnr: 904484 - Skjønn
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 04.10.24. Konferer megler ved spm.

19.12.1874 - Dokumentnr: 904485 - Skjønn
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 04.10.24. Konferer megler ved spm.

27.05.1881 - Dokumentnr: 906503 - Skjønn
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 04.10.24. Konferer megler ved spm.

03.10.1884 - Dokumentnr: 904246 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om eventuell regulering av Vansjø
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 04.10.24. Konferer megler ved spm.

07.11.1884 - Dokumentnr: 904247 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om ytterligere senking av Vansjø
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 04.10.24. Konferer megler ved spm.

26.04.1951 - Dokumentnr: 1151 - Bestemmelse om kloakkledn
NSBs betingelser vedtas
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 04.10.24. Konferer megler ved spm.

18.10.1960 - Dokumentnr: 3748 - Erklæring/avtale
vedr. kryssing av Østfoldbanen med en bru.
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 04.10.24. Konferer megler ved spm.

24.06.1967 - Dokumentnr: 2968 - Erklæring/avtale
forbliktelser vedr senkning av vegbane m.v.
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 04.10.24. Konferer megler ved spm.

24.06.1967 - Dokumentnr: 2969 - Bestemmelse om veg
NSBs betingelser vedtas
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 04.10.24. Konferer megler ved spm.

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

Diverse påtegning
Korrekt tinglysingsdato er 20.02.1885
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 04.10.24. Konferer megler ved spm.

11.06.1990 - Dokumentnr: 5614 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 04.10.24. Konferer megler ved spm.

17.03.1995 - Dokumentnr: 2034 - Erklæring/avtale
Rett til trase for nødvendig signalkabel
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: NORGES STATSBANER
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 04.10.24. Konferer megler ved spm.

03.05.2006 - Dokumentnr: 217590 - Erklæring/avtale
Fallretter tilhørende d.e. er overført til gnr. 3, bnr. 2961 i Moss kommune
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 04.10.24. Konferer megler ved spm.

13.06.2016 - Dokumentnr: 527141 - Erklæring/avtale
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av
lavspenningskabelanlegg og høyspenningskabelanlegg
Stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Transport og ferdsel
Byggeforbud og beplantning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 04.10.24. Konferer megler ved spm.

02.11.2017 - Dokumentnr: 1216404 - Best. om nettstasjon / Best. om adkomstrett /
Best. om byggeforbud
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 04.10.24. Konferer megler ved spm.

12.10.2018 - Dokumentnr: 1401818 - Bestemmelse om medlemskap i
velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141

Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 04.10.24. Konferer megler ved spm.

12.10.2018 - Dokumentnr: 1401850 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjensidig rett
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 04.10.24. Konferer megler ved spm.

12.10.2018 - Dokumentnr: 1401879 - Bestemmelse om vann/kloakk / Best. om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjensidig rett
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3141
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 04.10.24. Konferer megler ved spm.

31.07.2019 - Dokumentnr: 879949 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3145
Bestemmelse om drift og vedlikehold

Diverse påtegning
Utvidelse av vegrett
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 04.10.24. Konferer megler ved spm.

12.08.2022 - Dokumentnr: 886381 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:3145
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 04.10.24. Konferer megler ved spm.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få
• Enkel søknad - og etableringsprosess
• Svar på dagen
• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 39 900,-
Grunnpakke Leilighet kr. 6 900,-
Markedspakke ink trykket salgsoppgave kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 6 570,-

Samlet skal selger betale ca. kr. 100 570,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. mai 2025

Megler

Jeanette Hornsletten, Daglig leder / Salgsleder / Partner
Tlf. 91552939

Megler 2

Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41318511

Meglerforetaket

Nordvik Moss
Bernt Ankers gate 17
1534 MOSS
Juridisk navn: Moss Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 832574112

Vedlegg

Rebækkas gate 21

Rebækkas gate 21

Nabolaget Verket/Kleiva - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Children's International Schoo...	268 elever, 14 klasser	3 min 0.2 km
Bytårnet skole (1-10 kl.)	461 elever, 33 klasser	14 min 1 km
Verket skole (1-10 kl.)	506 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Krapfoss skole (1-7 kl.)	189 elever, 13 klasser	21 min 1.7 km
Kirkeparken videregående skole	710 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Malakoff videregående skole	1000 elever, 46 klasser	20 min 1.6 km

Offentlig transport

Torggata	Linje 22, 201, 600, 630, 633	7 min 0.5 km
Moss stasjon	Linje RE20, RX20, R21, R23x	16 min 1.4 km
Oslo Gardermoen		1 t 14 min

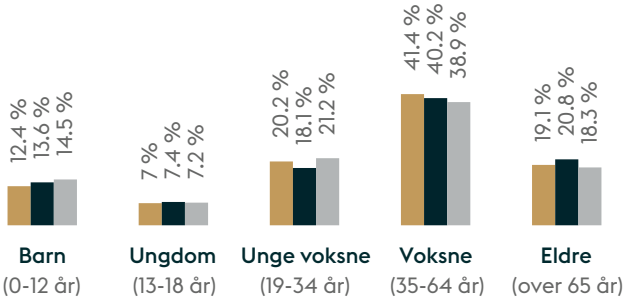
Barnehager

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

Dagligvare

Rema 1000 Amfisenteret	7 min
Meny Amfi Moss	7 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Kirkeparken videregående	9 min
Mossehallen idrettshall	11 min
EVO Moss	6 min
MUDO Moss	8 min

«Hyggelige naboer, trygt og godt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rebækkas gate 21 , 1534 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 3141, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 04.11.2024 **Rapportdato:** 05.11.2024 **Oppdragsnr.:** 20295-1969 **Referansenummer:** LH1508

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Pettersen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus.
Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet.
Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet.
Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
stian@norskeiendomstakst.no
938 62 565

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rebækkas gate 21 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3141
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje i en boligblokk på flere plan.
Det er en tilhørende bod i kjelleren.
Leiligheten holder standard fra byggeår og er normalt vedlikeholdt.
Boligblokken og uterealet er normalt vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

Gå til side

UTVENDIG

Veggene har betongkonstruksjon. Fasadene har vegger av tegl.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.

Gå til side

INNVENDIG

Bad/vaskerom: Fliser på gulv, -vegger og malt himling.
Soverom, vindfang og stue/kjøkken: Parkettgulv, malte flater på vegger og himling.

Teknisk rom: Parkettgulv, malte flater på vegger og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

Gå til side

VÅTROM

BAD/VASKEROM
INNREDNING:
Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varme i gulv.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, -vegger og malt himling.

Gå til side

KJØKKEN

INNREDNING:
Kjøkkenet består av over-/underskap, laminert benkeplate, integrert kjøle-/fryseskap, -oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, innfelt -ovn med platetopp og ventilator over.

VENTILASJON:
Det er montert ventilator over kokesonen.

OVERFLATER:
Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

MERKNADER:
Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er montert dørcalling system.
Leiligheten har vannbåren gulvvarme.
Varmtvannet samt gulvvarmen styres av fjernvarmesystemet i bygget.
Sikringsskapet er oppført i med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.
Strømmåler er montert opp i felles tavlerom i bygget.
Det er montert sprinkleranlegg i leiligheten.
Det er montert seriekoblet brannvarslere samt montert brannslukningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Bod

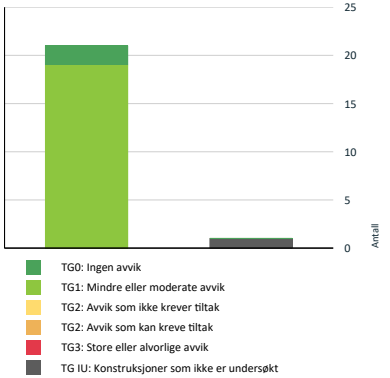
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Rebækkas gate 21 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3141
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten.
Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset/leilighet, kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger om aktuelt, kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.
Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
Eldre boliger/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag.
Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjeggkre/sølvkre.
Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres ny rapport.
Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.
Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten har normal standard utifra alder og konstruksjon.
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasadene har vegger av tegl.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Bad/vaskerom: Fliser på gulv, -vegger og malt himling.
Soverom, vindfang og stue/kjøkken: Parkettgulv, malte flater på vegger og himling.
Teknisk rom: Parkettgulv, malte flater på vegger og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Rebækkas gate 21 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3141
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

BAD/VASKEROM
INNREDNING:
Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varme i gulv.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, -vegger og malt himling.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

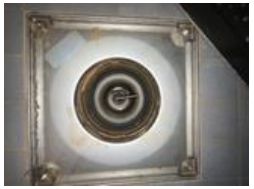
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er bygget som våtromskabin/våtromsmodul.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

INNREDNING:
Kjøkkenet består av over-/underskap, laminert benkeplate, integrert kjøle-/fryseskap, -oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, innfelt -ovn med platetopp og ventilator over.

VENTILASJON:
Det er montert ventilator over kokesonen.

OVERFLATER:
Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

MERKNADER:
Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Rebækkas gate 21 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3141
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Andre installasjoner

Det er montert dørcalling system.

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulvvarme.
Varmtvannet samt gulvvarmen styres av fjernvarmesystemet i bygget.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er oppført i med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.
Strømmåler er montert opp i felles tavlerom i bygget.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

Rebækkas gate 21 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3141
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert sprinkleranlegg i leiligheten.
Det er montert seriekoblet brannvarslere samt montert brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Rebækkas gate 21 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3141
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar

Standard
Boden har normal standard.

Vedlikehold
Boden er normalt vedlikeholdt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

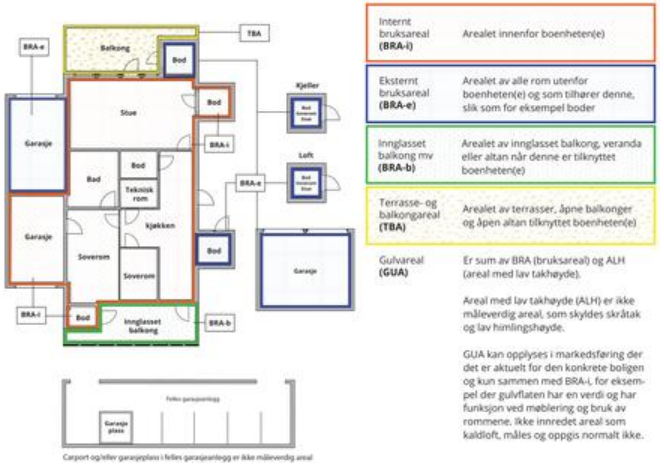
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rebækkas gate 21 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3141
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	49			49	
SUM	**49**				
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.
I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.
Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal.
Bygningssakkyndige har ikke kontrollert oppmålingen opp mot tegninger, da disse ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringer.

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.
I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.
Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal.
Bygningssakkyndige har ikke kontrollert oppmålingen opp mot tegninger, da disse ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	44	5
Bod	0	5

Rebækkas gate 21 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3141
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
04.11.2024	Stian Pettersen	Takstingeniør
	Randi Huth Rogne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3103 MOSS	3	3141		7	6939 m²	Tomtearealet er beregnet areal. Det er felles tomt med ideell andel av m².	Eiet

Adresse
Rebækkas gate 21

Hjemmelshaver
Huth Lars Reidar, Rogne Randi Huth

Boligselskap	**Eierandel**	**Forretningsfører**	**Organisasjonsnr**
STØPERIET MOSS SAMEIE	48 / 12930	Vansjø boligbyggelag	921772742

Felles formue
Kr. 8 748 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger idyllisk til rett ved både sjøen og Mosseelven, samtidig som det har umiddelbar nærhet til et pulserende sentrum med blant annet butikker, restauranter, treningssentre, cafeer og kulturtilbud. Støperiet ligger også sentralt i forhold til både Oslo (45 min), Vestfold (30 min) og Sverige (40 min).

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Det er asfaltert gårdsplass som er opparbeidet med diverse grøntareal.
Det er tilhørende bod i kjelleren.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	88608206	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.10.2024		Fremvist		Nei

Rebækkas gate 21 , 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 3141
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/LH1508

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Huth, Lars Reidar	9578-5999-4-1402985	2025-04-25 06:24:08
Rogne, Randi Huth	9578-5999-4-1128728	2025-04-24 21:55:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. apr. 2025

Oppdragsnummer
41-0139/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rebækkas gate 21, 1534 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Randi Huth Rogne, Lars Reidar Huth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. januar 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88608206
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Okt 2024 Takstrapport

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Okt. 2024 Takstrapport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 41-0139/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rogne, Randi Huth	2025-04-24	Huth, Lars Reidar	2025-04-25

Identifikasjon: bankID Rogne, Randi Huth

Identifikasjon: bankID Huth, Lars Reidar

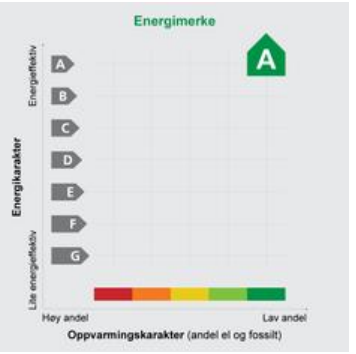
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Rebækkas gate 21
Postnr	1534
Sted	MOSS
Leilighetsnr.	
Gnr.	3
Bnr.	3141
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	300661986
Bolignr.	H0205
Merkenr.	A2019-991509
Dato	09.04.2019



Innmeldt av	Multiconsult AS v/ Wolfgang Kampel

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	2869,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	03.01.2019	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rebækkas gate 21
Postnr/Sted: 1534 MOSS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0205
Dato: 09.04.2019 08:53:34
Energimerkenummer: A2019-991509
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Multiconsult AS v/ Wolfgang Kampel

Gnr: 3
Bnr: 3141
Seksjonsnr: 7
Festenr:
Bygnr: 300661986

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6258363352
ByggIdentId	607741715
BruksenhetsIdentId	6259769340
AdresseIdentId	6257774058
VegAdresseIdentId	6256986685
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0104
Gnr.	3
Bnr.	3141
Snr.	7
Fnr.	
Gateadresse	Rebækkas gate 21
Postnummer	1534
Poststed	MOSS
Bygningsnr.	300661986
Bolignr.	H0205
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	05.04.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	1498 m²
Areal tak	569 m²
Areal gulv	169 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	491 m²
Oppvarmet BRA	2869 m²
Totalt BRA	2869 m²
Oppvarmet luftvolum	8036 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,89 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	109,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	03.01.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	90 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	89 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,67 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,67 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	200 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,87
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,08
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,920
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.4.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
Navn person	Wolfgang Kampel

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	17,5
Ventilasjonsvarme	1,5
Varmtvann	29,8
Vifter	2,6
Pumper	0,6
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	80,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	241356 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	84,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	149421 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	84,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	241356 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	96720 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	144636 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	241356 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,5 %

ORDENSREGLER FOR STØPERIET MOSS SAMEIE

Vedtatt ved etableringen.
Revidert 13.04.2023, 09.04.2024

1. Formål og omfang

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

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

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

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at ventilasjon alltid skal stå på «minimum». Dette for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr, veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Styret vil i samråd med forsikringsselskap vurdere videre handling. Dersom det begrenses til innen eierseksjon så vil eier belastes egenandel.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong og svalgang eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkong og svalgang ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.
- at gass eller andre brannfarlige væsker ikke oppbevares i garasjeanlegg eller i sportsbod i kjeller

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller på anviste plasser.
Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (P-plass, fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

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

5. Fellesutstyr

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

6. Kjøring og parkering

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

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

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

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

7. Beplantning

Seksjonseier har ansvar for stell og vedlikehold på sin side av hekk og planter der hvor dette grenser mot fellesareal eller nabo. Plante kassene utenfor Rebækkas gate 21/23 og bøkehekkene i indre gårdsrom og ut mot elvebredden inngår i sameiets fellesområder. Sameiet har ansvar for årlig beskjæring av disse. Hekk skal ikke være høyere enn 150 cm, og ha lik høyde. Seksjonseier har ikke anledning til å fjerne hekkene.
Sameiet bestemmer plantetyper på alle fellesområder og de områder som grenser mot seksjonseiere. Trær og planter som er plantet på egen seksjon må stelles på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom det allikevel oppstår en situasjon med et tre eller plante som er til unødvendig ulempe for andre beboere, kan styret pålegge vedkommende å fjerne eller beskjære treet, slik at ulempen forsvinner.

8. Dyrehold

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

9. Andre bestemmelser

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

10. Brudd på ordensreglene

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

11.

Årsmøtet vedtar endring av ordensreglene med alminnelig flertall.

V E D T E K T E R

for

STØPERIET MOSS SAMEIE

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

1. Navn

1-1 Navn, forretningskontor og formål
Sameiets navn er Støperiet Moss Sameie
Sameiets forretningskontor er i Moss Kommune.
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes interesser og administrasjon av eiendommen, som seksjonseierne benytter i fellesskap og som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon eller kun benyttes av den enkelte seksjonseier.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 165 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3, bnr. 3141 i Moss kommune.

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Begrensningen gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arve eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt

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

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

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

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

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

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

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

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

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

3-1-1 Retningslinjer for innglassing av balkonger/verandaer/terrasseplattinger
Bare de seksjoner som allerede i prosjektgodkjenningen har fått forhåndsgodkjent innglassing av sine balkonger/verandaer/terrasseplattinger, har anledning til å foreta slik innglassing.
Innglassingen må gjennomføres iht. til godkjenningen og med samme leverandør/type som for eksisterende innglassing.
I tillegg til forhåndsgodkjente innglassinger kan styret godkjenne innglassinger for balkonger som er integrert i bygningskropp og overbygd. Søknaden skal sendes til styret og avklares med nødvendige instanser. Alle kostnader knyttet til innglassing (søknadsprosess, montering etc.) bekostes av den enkelte seksjonseier.

3.1.2 Retningslinjer for installasjon/montering av varmepumper og/eller aircondition i tilknytning til de enkelte boligseksjoner i sameiet.
Det er ikke tillatt å installere/montere varmepumper og/eller aircondition i tilknytning til de enkelte boligseksjoner

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

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

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

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

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

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

3-1-5 Retningslinjer for utvidelse av terrasseplattinger
Terrasseplattinger som ligger i Bygg B mot Mosse-elven kan utvides innenfor sin tinglyste tilleggsdel/private hage. En utvidelse må utføres i samme materialtype som for eksisterende terrasseplatting (Keboni-dekke). Utvidelsen skal i sin helhet bekostes/betales av den seksjonseier som foretar utvidelsen. Arbeidet skal utføres av bygningskyndig person.
Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde utvidelsen av terrasseplattingen.
For andre seksjoner enn de seksjoner som ligger i Bygg B mot Mosse-elven, er det ikke tillatt å utvide terrasseplattinger.

3-1-6 Retningslinjer for montering/oppsetting av reklameskilt for næringsseksjoner i sameiet.
Det er tillatt for næringsseksjonene å sette opp reklameskilt på fasadevegg, og som har til hensikt å markedsføre selskapet.
Skiltingen skal være i tråd med godkjent skiltplan fra Moss kommune eller som en enkeltstående godkjenning fra Moss kommune.

3-1-7. Retningslinjer for montering av pergola for de boligseksjoner som har takterrasse.
Installasjon/montering av «Pergola» er søknadspliktig til styret. Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne installasjon/montering på følgende tilleggsvilkår:
Kun boligseksjoner med takterrasse kan installere/montere «Pergola» på sin takterrasse.
Installasjonen forutsetter at bygningens konstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik «Pergola». Pergola skal ha en utførelse som i minst mulig grad reduserer naboers utsikt, og det er ikke tillatt å oppføre permanente vegger.

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

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

3-2 Ordensregler
Det er fastsatt ordensregler for sameiet ved etableringen. Endringer i ordensreglene besluttes av årsmøtet.

4. Garasjeanlegg og bodområder

4-1. Parkering i felles garasjeanlegg/garasjekjeller
Sameiet har garasjeanlegg/garasjekjeller med parkeringsplasser og sportsboder.
Garasjeanlegget har ikke oppvarming. Det er ikke parkeringsplasser i felles garasjeanlegg til alle seksjoner.

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

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

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

De enkelte seksjoner i sameiet skal ha bruksrett til parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg. Fordelingen av de enkelte seksjoners bruksrett til parkeringsplassene i garasjeanlegget er i henhold til egen oversikt.
Bruksrettene som følger av oversikten, skal være eksklusive for den seksjonen som innehar bruksretten. Dette innebærer at de øvrige seksjonene ikke kan benytte seg av parkeringsplassene som er belagt med bruksrett så lenge bruksretten eksisterer. Bruksretten følger boligseksjonen ved salg.

4-1-2 Boder
Alle boligseksjoner har sportsbod i felles garasjeanlegg. Bodene er en del av sameiets fellesareal, og blir ikke seksjonert som tilleggsdeler til eierseksjonene. Utleie av boder innenfor sameiet kan skje ved samtykke fra styret. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

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

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

4-1-3 Kostnader
Seksjonseiere med garasjeplass og sportsbod betaler kr 150 i månedlige felleskostnader pr. garasjeplass for drift og vedlikehold av garasjekjeller. Eierseksjoner uten garasjeplass, men med sportsbod, betaler kr 50 i månedlige felleskostnader for drift og vedlikehold av garasjekjeller.

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

4-2 Ladepunkt for el-bil.
Det er etablert felles laststyringsanlegg for elbil-lading i garasjen. Det er etablert ladepunkt på noen p-plasser og klargjort for etter etablering på noen p-plasser iht bestilling ifbm oppføring av bygget. Etter etablering av ladepunkter skal skje gjennom bestilling hos styret i sameie.

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.
Den som krever en tilrettelagt plass, er ansvarlig for eventuelle kostnader flyttingen påfører annen eier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et a konto-beløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. A konto-beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inne en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6-5 Postkasser og ringeklokketablå
Hver enkelt seksjonseier plikter å bidra til at postkasse og ringeklokketablå er utstyrt med navn på beboer/e av seksjonen. Opplysningene sendes til styret ved innflytting som sikrer riktig skilt.

7. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3-5 styremedlemmer. Det kan i tillegg velges 2 varamedlemmer. Ett av styremedlemmene skal representere næringsseksjonene og ett styremedlem/varamedlem skal representere sameiet i velforeningen.

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

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

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

8-2 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Representasjon og fullmakt
Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Myndighet
Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets Årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

9-5 Hvem kan delta på årsmøtet.
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

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

9-6 Møteledelse og protokoll.
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.
I årsmøtet har hver seksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene.

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

Hvis tiltakene etter forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet

tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere.
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

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

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller en nærstående sitt ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

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

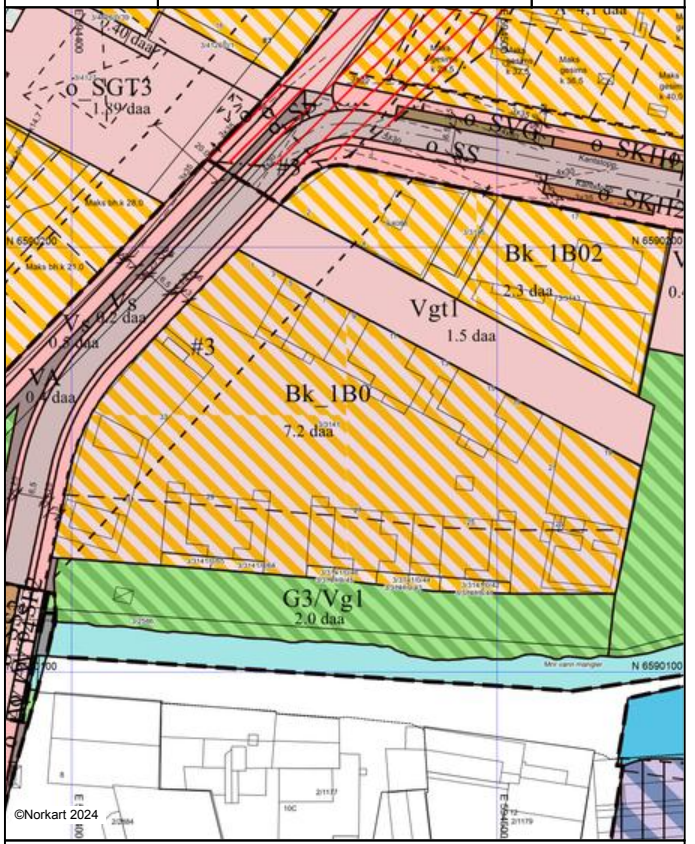
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/3141/0/7
Adresse: Rebækkas gate 21
Dato: 22.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

- *Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*
  - Annet friområde i sjø/vassdrag
- *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
  - Bevaring av bygninger
- *Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*
  - Forretning/Kontor
- *Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*
  - Grense for bevaringsområde
- *Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*
  - Kjøreveg
  - Fortau
  - Fortau
  - Gatetun
  - Gangveg/gangareal/gågate
  - Sykkelveg/-felt
  - Sykkelveg/-felt
  - Annen veggrunn - tekniske anlegg
  - Annen veggrunn - tekniske anlegg
  - Annen veggrunn - grøntareal
  - Kollektivnett
  - Kollektivholdeplass
- *Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*
  - Grønnstruktur
  - Kombinerte grønnstrukturformål
- *Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va*
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag
  - Kombinerte formål i sjø og vassdrag
- *Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*
  - Faresone - Ras- og skredfare
- *Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB*
  - Bestemmelseområde
- *Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB*
  - Bestemmelsegrense
- *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
  - Regulerings- og bebyggelsesplanområde
  - Regulerings- og bebyggelsesplanområde
  - Planens begrensning
  - Planens begrensning
  - Faresonegrense
  - Formålsgrense
  - Formålsgrense
  - Eiendomsgrense som skal oppheves
  - Byggegrense
  - Bebyggelse som forutsettes fjernet
  - Regulert senterlinje
  - Regulert senterlinje
  - Frisiktslinje
  - Regulert kant kjørebane
  - Regulert kant kjørebane
  - Sikringsgjerde
  - Sikringsgjerde
  - Målelinje/Avstandslinje
  - Avkjørsel
  - Abc Påskrift feltnavn
  - Abc Påskrift feltnavn
  - Abc Påskrift areal
  - Abc Påskrift bredde
  - Abc Påskrift kotehøyde
  - Abc Påskrift plantilbehør

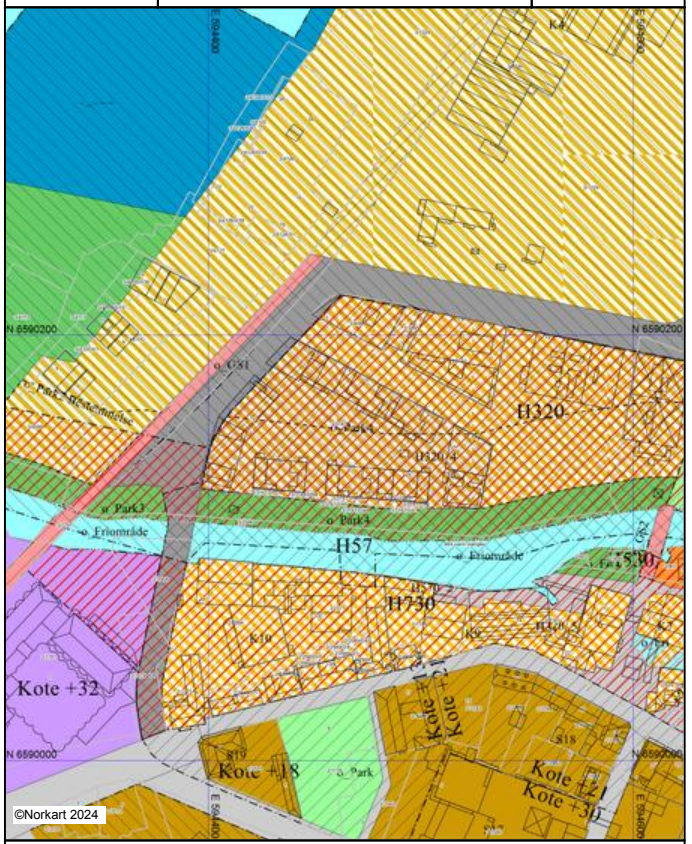
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/3141/0/7
Adresse: Rebækkas gate 21
Dato: 22.10.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Hovednett for sykkel - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig
- Park - nåværende
- Park - fremtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Ferdsel - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Småbåthavn - fremtidig
- Friluftsområde - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Flomfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Båndlegginggrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense
- Linje for regulert høyde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planområde
- Planens begrensning

- Grense for arealformål
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Sykkelveg - framtidig
- Jernbane - nåværende
- Jernbane tunnel - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Kommune(del)plan - påskrift
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

Nordvik Moss eiendomsmegleren som vet hva det er verdt, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Moss, Råde, Våler og Vestby, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0139/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rebækkas gate 21 1534 MOSS

Betegnelse: Gnr 3, bnr 3141, snr 7 i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no