NORDVIK

Rabekkgata 1D

1 soverom | 52 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Rabekkgata 1D

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
14 Om boligen
23 Nabolagsprofil
24 Tilstandsrapport
41 Egenerklæringsskjema
47 Andre vedlegg
79 Kontaktinfo
82 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85 Forbrukerinformasjon om budgivning
86 Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.01.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne 2-roms hjørneleilighet i 4.etg - Veranda på 17m² -
Garasjeplass m/lader - Bo sentralt med nærhet til "alt"!

Prisantydning	**3 700 000,-**
Omkostninger	**93 880,-**
Totalpris	**3 793 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 989,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Rabekkgata 1D!

- Pen 2-roms selveierleilighet fra 2021.
- Overbygd veranda på 17 kvm med gode solforhold.
- Enkel adkomst til 4. etasje med heis.
- God takhøyde, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.
- Solskjerming samt garderobeskap i gang og soverom.
- Garasjeplass og sportsbod i kjeller.
- Sameiet har utleie av eget selskapslokale.
- 100m til buss og 150m til butikk.

Rabekkgata ligger meget sentralt på Tribunen på Melløs - den høyeste tomten i Moss. Et spennende område med en ypperlig kombinasjon av god bokvalitet, grønne omgivelser og fin avstand til både handelsområde og sentrum. Kort vei til togstasjon som tar deg til Oslo på ca. 30 min.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

Rabekkgata 1D - s78



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.

Heisen tar deg enkelt opp til byggets 4. etasje. Foto: Privat.





Vel inne i leiligheten er en romslig gang med garderobeløsning, knaggrekke, downlights og plass til sittebenk el.l Foto: Privat.

Generøs takhøyde, store vindusflater og en behagelig grønntone på vegger skaper en lys atmosfære. Foto: Privat.



Stuens utforming gir plass til naturlige soner for både sofaløsning og spisestue. Foto: Privat.





Det delikate kjøkkenet har alt man trenger plassert på én vegg. Innredningen har hvite, slette fronter og hvit laminat benkeplate med nedfelt dobbeltkum. Foto: Privat.

Her kan du flytte rett inn i moderne standard og funksjonell planløsning, med gjennomgående lys 1-stavsparkett og slettmalte overflater. Foto: Privat.



Verandaen blir en fin forlengelse av stuen på sommerhalvåret. Det er terrassebord på gulv for en lun følelse og spilerekkverk i metall. Foto: Privat.





Beliggenheten har gode solforhold og sammen med utsyn mot fellesarealer. Foto: Privat.

Hjørneleiligheten har en attraktiv beliggenhet i 4. etasje, med veranda som nås både fra stuen og soverommet. Bildet er noen år tilbake og bygget i bakkant er ferdigstillt. Foto: Privat.











Tvers over veien ligger gressfeltet til Melløs stadion, som gir grønne omgivelser og mulighet for aktivitet. Foto: Marie Waagan.





For den fotballinteresserte spiller Moss Fotballklubb sine hjemmekamper kun noen meter fra boligen. Foto: Marie Waagan.

Sameiets fellesareal er ryddig og pent med gressplen, div. beplantning, utelys, asfalterte og steinbelagte stikkveier. Foto: Marie Waagan.




TRIBUNEN



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0301/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rabekkgata 1D, 1523 MOSS
Gnr 2, bnr 1729, snr 78 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Magnus Tran Norsted
Kathrine Tran Norsted

Kjøpesum og omkostninger
3 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
92 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
93 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
106 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 793 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 806 580,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:
Selveierleilighet
4. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, annet rom med sluk og teknisk bod
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 17 kvm. Veranda.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i fellesareal.
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:
4. etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, annet rom med slukog teknisk bod.

Øvrige arealer:
- Veranda på 17 kvm.
- Parkering i garasjeanlegg.
- Bod i kjeller 5 kvm.

Standard
Innbydende og pent opparbeidede fellesarealer ønsker velkommen med overbygd inngangsparti og porttelefon. Heisen tar deg enkelt opp til byggets 4. etasje og vel inne i leiligheten er en romslig gang med garderobeløsning, knaggrekke, downlights og plass til sittebenk el.l.

Stuens utforming gir plass til naturlige soner for både sofaløsning og spisestue. God takhøyde, store vindusflater og en behagelig tone på vegger skaper en lys atmosfære i den åpne løsningen. Fra stuen fører verandadør ut til delvis overbygd uteplass på 17 kvm som fungerer som en fin forlengelse av innerommet på sommerhalvåret. Verandaen strekker seg rundt hjørnet på bygget, med gode solforhold og utsyn mot hyggelige og pent opparbeidede fellesarealer. Det er terrassebord på gulv for en lun følelse og god plass til møblement for avslapning og måltider.

Det delikate kjøkkenet har alt man trenger plassert på én vegg. Innredningen har hvite, slette fronter og hvit laminat benkeplate med nedfelt dobbeltkum. Magnetlist sørger for at kniver o.l. er lett tilgjengelig og rommet har belysning i form av lyslist under overskap. Integrerte hvitevarer består av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøl/frys.

Badet er delikat og tidløst med flislagte overflater i hvitt og grått, varmekabler og downlights. Innredningen består av dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggfestet toalett, skuffeinnredning med nedfelt servant og stort speil med lys. For klesvask er det røropplegg for vaskemaskin i eget teknisk rom/bod med sluk.

Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommet har både stort vindu og verandadør med utgang til balkong, samt utsyn mot grønne fellesarealer. Praktiske garderobeskap gir gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til enkel orden i klær og tilbehør.

For lagring og oppbevaring medfølger det en bod på 5 kvm i garasjeanlegg.

Innvendige overflater:
- Gulv med 1- stavs parkett og fliser.
- Vegger med slettmalte overflater og fliser.
- Slettmalte overflater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
- Plast avløp. TG vurdert på bakgrunn av alder.
- Boligen har etablert balansert ventilasjon.
- Felles varmesentral. Varmefordeling med vannbåren varme.
- Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme i hele leiligheten.
- El-anlegg fra 2021.

Parkering
Sameiet har 18 gjesteparkeringsplasser, 4 er avsatt til personer med nedsatt funksjonsevne. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Biloppstillingsplass har klartgjort opplegg for montering av elbillader. Elaway sørger for effektiv drift av ladeanlegget og beboerne kan velge om man vil eie eller leie ladestasjon. Kostnader er pr. nå:
- Ladeabonnement: Administrasjonsavgift kr. 89.- pr. mnd. + forbrukt strøm (spotpris). Oppstartskostnad nye kunder kr. 399,-
- Leie lader: kr. 278.- pr. mnd. - Ved leie betaler man en fast månedsavgift for laderen i tillegg til ladeabonnementet.
- Kjøpe lader: kr. 19 900.- - Ved kjøp betaler man en engangssum, pluss en månedsavgift for ladeabonnementet.

Modernisering og påkostninger
- Solskjerming.
- Garderobeskap gang og soverom.

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

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?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SMÅDAHL AS Oppstod sprekker i tak på badet etter overtagelse. Utbedret på garanti 01.03.2022.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Sprekk i vegg ved girekt i stue. Utbedret av SMÅDAHL AS 20.02.2023.

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? Arealet er oppgitt i salgsoppgaven/prospektet jeg mottok ved kjøp. Jeg kjenner ikke til andre arealoppmålinger utover dette.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
SELVEIET LEILIGHET
- Utvendig: Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass. Terrassedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass. Utkraget betongdekke understøttet på støpt søyle. Spilerekkverk i stål.

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.

- Avtrekk: Vurdering av avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft. Konsekvens/tiltak: Konsekvensen av kun omluftsventilator er redusert fjerning av fukt og matos, noe som kan føre til dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.

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
Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin på kjøkken medfølger.
Lampe over stuebord medfølger ikke.
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 seksjonseier plikter å underrette styret skriftlig om utleie. Seksjonseier plikter å påse at leier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøter og styret.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - 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 i alle rom.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2100 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 989,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet kommunale avgifter (ikke e-skatt), fjernvarme (oppvarming, varmtvann), felles forsikringer, strøm og renhold, div. drift og vedlikehold av fellesarealer, vaktmestertjenester m.m. Hver leilighet har egen avleser for fjernvarme som avleses årlig. Overforbruk vil faktureres etter måling.

Månedlig kostnad er fordelt slik pr.
Fjernvarme 1 034,-
Revisjon/forr. førsel 140,-
Kabel-tv/internett fra Telia 503,-
Parkering 350,-
Felleskostnader 1 962,-
Totalt 2 944,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 827 275,- pr. 2024.
Sekundærbolig: Kr 3 309 101,- pr. 2024.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke TV/internett via Telia er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Tribunen Moss Eierseksjonssameie, orgnr. 928278840

Om sameiet
Sameiet består av 174 boligseksjoner i tillegg til 21 næringsseksjoner som utgjør boder i kjelleretasjen. Parkeringsplassene inngår i sameiets fellesareal og er ikke seksjonert som tilleggsdeler til bruksenhetene. Sportsboder er tilleggsdeler til bruksenhetene.

Kjekt å vite:
- Styret bruker Vibbo aktivt til å informere seksjonseierne om ulike saker.
- Sameiet har et selskapslokale som er mulig å leie for beboere.
- Det er tillatt med utleie av sportsboder og parkeringsplasser til andre i sameiet. Styret skal underrettes om utleie.
- Kun gass- og elektrisk grill er tillatt på balkonger/terrasser.
- Det er eget punkt i vedtektene vedr. moderniseringstiltak i leilighetene, se pkt. 7.
- Alle utvendige/permanente/faste installasjoner krever forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Kjøper skal ikke godkjennes av sameiets styre, men styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke forsikret under sikringsordning.

Sameiet har ingen lån pr. 02.01.2026.

Fellesformue
Kr 12 986,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det er avholdt årsmøte 20.05.2025.
Styret vedtok budsjett for 2025 på styremøte 12.11.24.
Sameiet har mange tjeneste- og sericeavtaler som har innebygd prisregulering. Samtidig blir mange varer og tjenester dyrere. For å dekke økte utgifter vedtok styret å øke betalingssatsene for felleskostnadene og parkeringsplassene. I tillegg var styret varslet om økte utgifter til revisjon/forvaltningsførsel og kabel-TV/internett.

Årets resultat på 1 069 016,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes felles dugnad.
Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedlagte vedtekter og ordensregler for sameiet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyrehold skal ikke medføre sjenanse for naboer og det er oppsatte vilkår mht. fellesarealer i sameiet, se ordensregler pkt. 8.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring. Polisenr. 8028711.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 14 302 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt har gode sol- og lysforhold, og er pent opparbeidet med gressplen, div. beplantning, asfalterte og steinbelagte stikkveier m.m. Det er blant annet felles sittebenker, huskestativ og sandkasse til glede for beboere i alle aldre.

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 over områdene, med mindre annet følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger meget sentralt på Tribunen på Melløs som ligger på den høyeste tomten i Moss. Et spennende område med en ypperlig kombinasjon av god bokvalitet, grønne omgivelser og fin avstand til handelsområde og sentrum. Boligen ligger dessuten kun et steinkast fra Melløs stadion og treningsfeltene, noe som gir grønne, fine omgivelser. Høyda og Varnaveien ligger rett rundt hjørnet som byen i byen når det kommer til shopping, med et utvalg nisje- og kjedebutikker, restauranter, kafeer og kjøpesenter. Det er i tillegg kort vei til Lilleng Helsepark, regionens største senter spesialisert på helseorienterte tilbud og tjenester, samt populære Restaurant Ro.

Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med bussforbindelser fra holdeplass 100 meter fra boligen. Det er 2,2 km til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden, og i Moss sentrum er det også ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene.

I Moss og omegn er det flere kjøpesentre, aktivitetssentre og ellers et rikt utvalg av servicetilbud innenfor kort avstand. Dagligvarehandel kan gjøres på en av de mange butikkene i nærområdet, og det er kort gangavstand til flere skoler, barnehager og rekreasjonsområder for små og store.

På Høyda er det nytt klatresenter, diskgolfbane og et godt utvalg treningssentre. Over Kanalbrua ligger Jeløy med et rikt utvalg av fine naturområder, turmuligheter og Kyststi, og 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. I tillegg er det kort sykkel- eller kjørevei til fjord og sjø med flere badeplasser, strender og parker. For den golfinteresserte er det kun 11 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Offentlig kommunikasjon
Rabekkgata (busstopp): 100 meter
Moss stasjon: 1,8 km - 5 min. kjøring
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Ørejordet barnehage: 6min. gange
Melløsparken barnehage: 8 min. gange
Ekholt barnehage: 14 min. gange
Melløs skole (1-7.trinn): 8 min. gange
Øreåsen skole (1-7.trinn): 13 min. gange
Ekholt skole (1-7.trinn): 4 min. kjøring
Buen barne- og ungdomsskole (1-10.trinn): 10 min. gange
Bytårnet skole (1-10.trinn): 5 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 10 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen (blokkbebyggelse og infrastruktur) datert 20.12.2023. 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 fra seksjonering som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og kloakk.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg. 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: 1851 m2. KP Hensynsonenavn: H210. KP Støy: Rød sone iht. T-1442.
Delareal: 4718 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442.
Delareal: 11 939 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Id: K002. Navn: Høyden-Varnaveien Melløs. Plantype: Kommunedelplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.04.2009.
Delareal: 2363 m2. Arealbruk: Bebyggelse og anlegg, Nåværende. Områdenavn: B&A.

Kommunedelplaner
Id: K002. Navn: Høyden-Varnaveien Melløs. Plantype: Kommunedelplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.04.2009.
Delareal: 10 893 m2. Arealbruk: Erverv, Nåværende. Områdenavn: NP1.
Delareal: 1017 m2. Arealbruk: Idrettsanlegg, Nåværende.
Delareal: 2393 m2. Arealbruk: Veiareal, Nåværende.

Kommunedelplaner under arbeid
Id: 442. Navn: HØYDEN. Status: Planforslag. Plantype: Kommunedelplan.

Reguleringsplaner
Id: 364. Navn: Ryggeveien 33. Plantype: Detaljregulering. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 09.11.2015.
Delareal: 428 m2. RP Hensynsonenavn: H540. Sone med angitte særlige hensyn: Hensyn grønnstruktur.
Delareal: 31 m2. Formål: Vegetasjonsskjerm. Feltnavn: o_G2.
Delareal: 8889 m2. Bestemmelsesområde: utforming.
Delareal: 208 m2. Formål: Gang-/sykkelvei. Feltnavn: o_GS3.
Delareal: 566 m2. Formål: Annen veggrunn - grøntareal. Feltnavn: o_AVG.
Delareal: 1681 m2. Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Feltnavn: BTK.
Delareal: 10 900 m2. Formål: Boligbebyggelse. Feltnavn: B.
Delareal: 688 m2. Formål: Gang-/sykkelvei. Feltnavn: o_GS1.

Id: 321. Navn: RABEKKGATA. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 01.12.2008.
Delareal: 230 m2. Formål: Kjørevei.

Reguleringsplaner under arbeid
Id: 441. Navn: Rabekkgata 9-23. Status: Planlegging igangsatt. Plantype: Detaljregulering.

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

3103/2/1729/78:
31.12.1971 - Dokumentnr: 7608 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1729
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Skjøte mellom partene ved

overdragelse i 1971, med betingelser som tilbakeføring av trafikkregulerte områder, videresalg, plikt og rett til å føre kloakk-, vann-, gass- og elektriske ledninger på tomt, gjerdeplikt og tidskrav til oppføring på eiendommen. Gjelder sameiets tomt.

14.04.1989 - Dokumentnr: 3145 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1729
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m på sameiets tomt.

18.07.1991 - Dokumentnr: 5209 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelser om elektr. ledninger
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1729
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Skjøte mellom partene ved overdragelse i 1989, med betingelser som rett til å la kloakk, vann og elektriske ledninger føres over tomten og til å utføre vedlikehold og evnt. omlegging. Arbeider med hus, garasje, gjerdemur etc. i nærhet av ledningstraseen må godkjennes av ingeniørvesenet. Gjelder sameiets tomt.

30.11.2001 - Dokumentnr: 11236 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1729
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Gjensidig avtale om rett til å bebygge egen eiendom inn til grenselinjen mellom de to eiendommene.

04.06.2021 - Dokumentnr: 664149 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse transport og ferdsel
Bestemmelse byggeforbud og beplantning
Registrert feil rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
16.03.2022 arkivref 20/56859-14
Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1729
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon, både netteiers og grunneiers.

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.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 986,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke kr 5000,- for alle visninger m/ påmeldinger kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 119 142,- 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 6. januar 2026

Megler
Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41318511

Megler 2
Tarjei Innleggen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41696768

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Rabekkgata 1D

Nabolaget Øre - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Melløs skole (1-7 kl.) 346 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Buen barne- og ungdomsskole (1... 96 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Øreåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	17 min 1.5 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	6 min 2.5 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	10 min 0.9 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	23 min 2 km

Offentlig transport

Tribunen Rabekkgata Linje 24	1 min 0.1 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	20 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

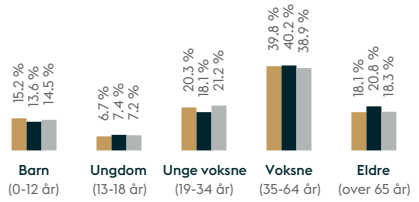
Barnehager

Ørejordet barnehage (1-5 år) 113 barn	6 min 0.4 km
Melløsparken barnehage (1-5 år... 85 barn	8 min 0.6 km
Ekholt barnehage (0-5 år) 72 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Melløs	2 min
Kiwi Høyden	8 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

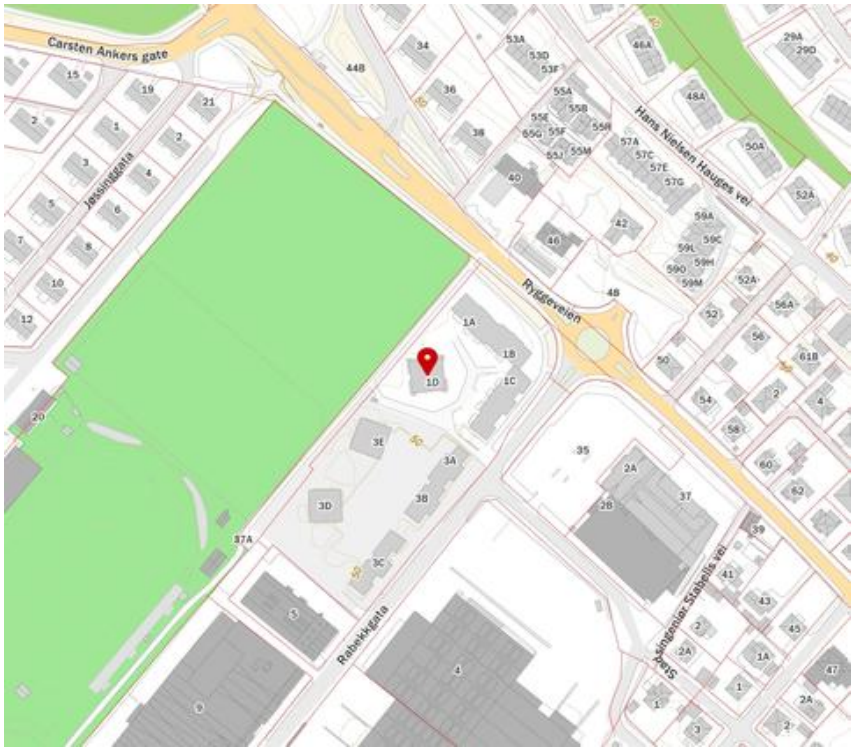
Sport

Melløs stadion	1 min
Melløs skole	8 min
Actic Moss	10 min
Toppform fitness	12 min

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100



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

Seksjonert leilighet
Rabekkgata 1 D, 1523 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 1729, snr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 17.12.2025 **Rapportdato:** 06.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1744 **Referansenummer:** EQ9140

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksering AS **Vår ref:** Kristian Østmark

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kristian Østmark
Uavhengig Takstingeniør
takst@mosseiendomstaksering.no
908 44 818

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Blokkbebyggelse oppført i 2021 med bærende stål- og betongkonstruksjoner.
Fasader med pusset overflate og fasadeplater, utfyllende yttervegger mellom bærende konstruksjoner med trekledning.
Leilighet i 4. etasje med utgang til overbygget veranda 17 kvm.
Vannbåren gulvvarme i hele seksjonen.
Bod 5 kvm i fellesarealer.

Vær oppmerksom på at dette kun er et sammendrag, se rapportens hoveddel for tilstandsvurderinger.

Seksjonert leilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass.
Terrassedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass.
Utkraget betongdekke understøttet på støpt søyle. Spilerekkverk i stål.

INNVENDIG Gå til side

Vegger og himling med slettmalte overflater. Senket himling i gang og i bad med innfelt LED- belysning.
Gulv med 1-stavs eikeparkett.
Etasjeskiller oppført med støpt dekke.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom fra 2021.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnisje.
Pvc-sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjnisje.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Bygg oppført i 2021, innenfor garantitid, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

Annet rom med sluk, teknisk bod
Slettmalte overflater og sokkelflis.
Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk.
Pvc-sluk med tilknyttet tettesjikt.
Røropplegg for vaskemaskin.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Bygg oppført i 2021, innenfor garantitid, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Montert automatisk vannstoppventil.
Kjøkkenventilator over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
Plast avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.
Boligen har etablert balansert ventilasjon.
Felles varmesentral. Varmefordeling med vannbåren varme.
Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme i hele leiligheten.
El-anlegg fra 2021.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

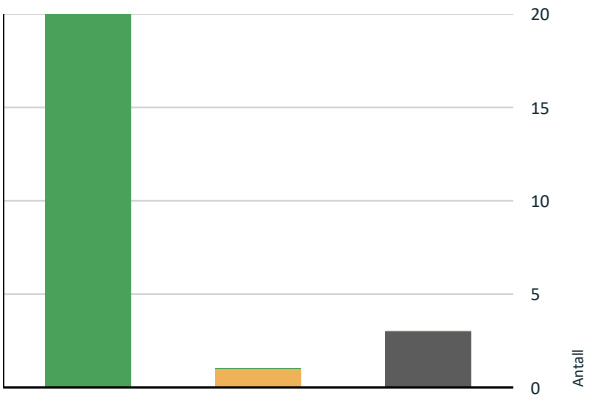
Lovlighet Gå til side

Seksjonert leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Seksjon i sameie, fellesarealer og -konstruksjoner ikke vurdert i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonert leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Annet rom med sluk, teknisk bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

SEKSJONERT LEILIGHET

Byggeår
2021

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass.

TG 0 Dører

Terrassedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget betongdekke understøttet på støpt søyle. Spilerekkverk i stål.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Vegger og himling med slettmalte overflater. Senket himling i gang og i bad med innfelt LED- belysning.
Gulv med 1-stavs eikeparkett.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller oppført med støpt dekke.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2021.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnisje.

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.



ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjnisje.

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygg oppført i 2021, innenfor garantitid, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK, TEKNISK BOD

Overflater vegger og himling

Slettmalte overflater og sokkelflis.

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK, TEKNISK BOD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk.

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK, TEKNISK BOD

Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk med tilknyttet tettesjikt.

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK, TEKNISK BOD

Sanitærutstyr og innredning

Røropplegg for vaskemaskin.

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK, TEKNISK BOD

Ventilasjon

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK, TEKNISK BOD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygg oppført i 2021, innenfor garantitid, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Skapinnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Montert automatisk vannstoppventil.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator over kokesone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har ventilator med omluft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvensen av kun omluftsventilator er redusert fjerning av fukt og matos, noe som kan føre til dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.

TG 0 Avløpsrør

Plast avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har etablert balansert ventilasjon.

TG IU Varmesentral

Felles varmesentral. Varmefordeling med vannbåren varme.

TG 0 Vannbåren varme

Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme i hele leiligheten.

Tilstandsrapport

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.

El-anlegg fra 2021.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. 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

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjonert leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	52			52	17
Bod i fellesarealer		5		5	
SUM	**52**	**5**			**17**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, annet rom med sluk, teknisk bod		
Bod i fellesarealer		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg 2021

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Magnus Tran Norsted	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1729		78	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rabekkgata 1 D

Hjemmelshaver
Norsted Kathrine Tran, Norsted Magnus Tran

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde med nærhet til barnehage, skole, idrettsanlegg og populære turområder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

• 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/EQ9140

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Norsted, Kathrine Tran	9578-5997-4-3541380	2025-12-10 16:29:00
Norsted, Magnus Tran	9578-5997-4-2733214	2025-12-10 16:07:32

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
10. des. 2025

Oppdragsnummer
41-0301/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rabekkgata 1D, 1523 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Magnus Tran Norsted, Kathrine Tran Norsted

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. november 2021

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8028711
Forsikret i: TRYG FORSIKRING

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SMÅDAHL AS Oppstod sprekker i tak på badet etter overtagelse. Utbedret på garanti 01.03.2022

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?

Ja

Beskriv: Sprekk i vegg ved girekt i stue. Utbedret av SMÅDAHL AS 20.02.2023

---

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?

Nei

---

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? Arealet er oppgitt i salgsoppgaven/prospektet jeg mottok ved kjøp. Jeg kjenner ikke til andre arealoppmålinger utover dette.

---

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: 41-0301/25

HUSORDENSREGLER FOR TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

Org.nr. 928 278 840

Vedtatt på årsmøte 10.10.2024

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

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

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

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

1. Beboelse

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

2. Støy

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

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

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

3. Skader og forsikring

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

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

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

4. Bruk av balkonger og terrasser

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

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

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

5. Bruk av fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

Nødutganger skal holdes lukket.

6. Brannvern

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

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

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

7. Avfall

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

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

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

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

8. Dyrehold

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

9. Sportsbod og bod

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

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

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

10. Parkering og ferdsel

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

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

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

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

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

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

11. Søknad om parkeringsplass for seksjonseier med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

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

12. Ytre innretninger

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

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

13. Arbeider som skal utføres av autorisert personell

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

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

14. Brudd på husordensreglene

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

15. Erstatningsansvar

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

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

16. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

VEDTEKTER FOR TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

Org.nr. 928 278 840
Vedtatt på årsmøte 10.10.2024

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål:

(1) Sameiets navn er Tribunen Moss eierseksjonssameie.

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

2. EIENDOMMEN

2-1 Sameiet:

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

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

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

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

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

2-2 Fellesareal:

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

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner:
(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

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

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

3-2 Omsetning, pantsettelse, utleie, m.v:
(1) Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen bruksenhet med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan selge, pantsette og leie ut sin egen bruksenhet.

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

3-3 Eierskiftegebyr - meldeplikt ved overdragelse og utleie
(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

4. FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk:
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

(5) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

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

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

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

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

(4) Parkeringsplassene skal brukes til parkering av kjøretøy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. VEDLIKEHOLD

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

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

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

7.1 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) i selve boligen – hoveddelen:
(1) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i hoveddelen, dersom (på vilkår av at):

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

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

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon.

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

e) nødvendige offentlige tillatelser er gitt.

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

7-2 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører til bruksenheten (terrasser, balkonger, boder, parkeringsplasser, mv):
(1) Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre bruksenhetens boder i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (ytre rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten styrets skriftlige forhåndsamtykke.

Forbudet gjelder også endringer på en bruksenhets innvendige tilleggsarealer.

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

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

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om:

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

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

8. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT (MODERNISERINGSTILTAK)

8-1 Endringer:
(1) En seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Forbudet gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

8-2 Vilkår:
(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

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

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

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

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

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

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

(v) Arbeidene betales av seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

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

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

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

11. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

Vederlag utbetales etterskuddsvis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene.

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet,

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter,

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

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

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

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

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

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

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

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

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

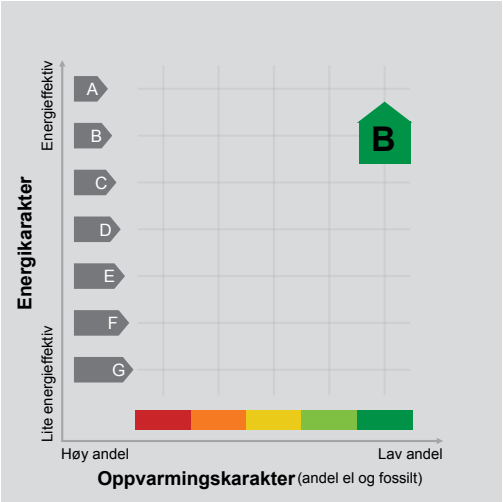
d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Rabekkgata 1D
Postnummer	1523
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1729
Seksjonsnummer	78
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300803857
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-206653
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1729/0/78
Adresse: Rabekkgata 1D
Dato: 10.12.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/1729/0/78
Adresse: Rabekkgata 1D
Dato: 10.12.2025
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.

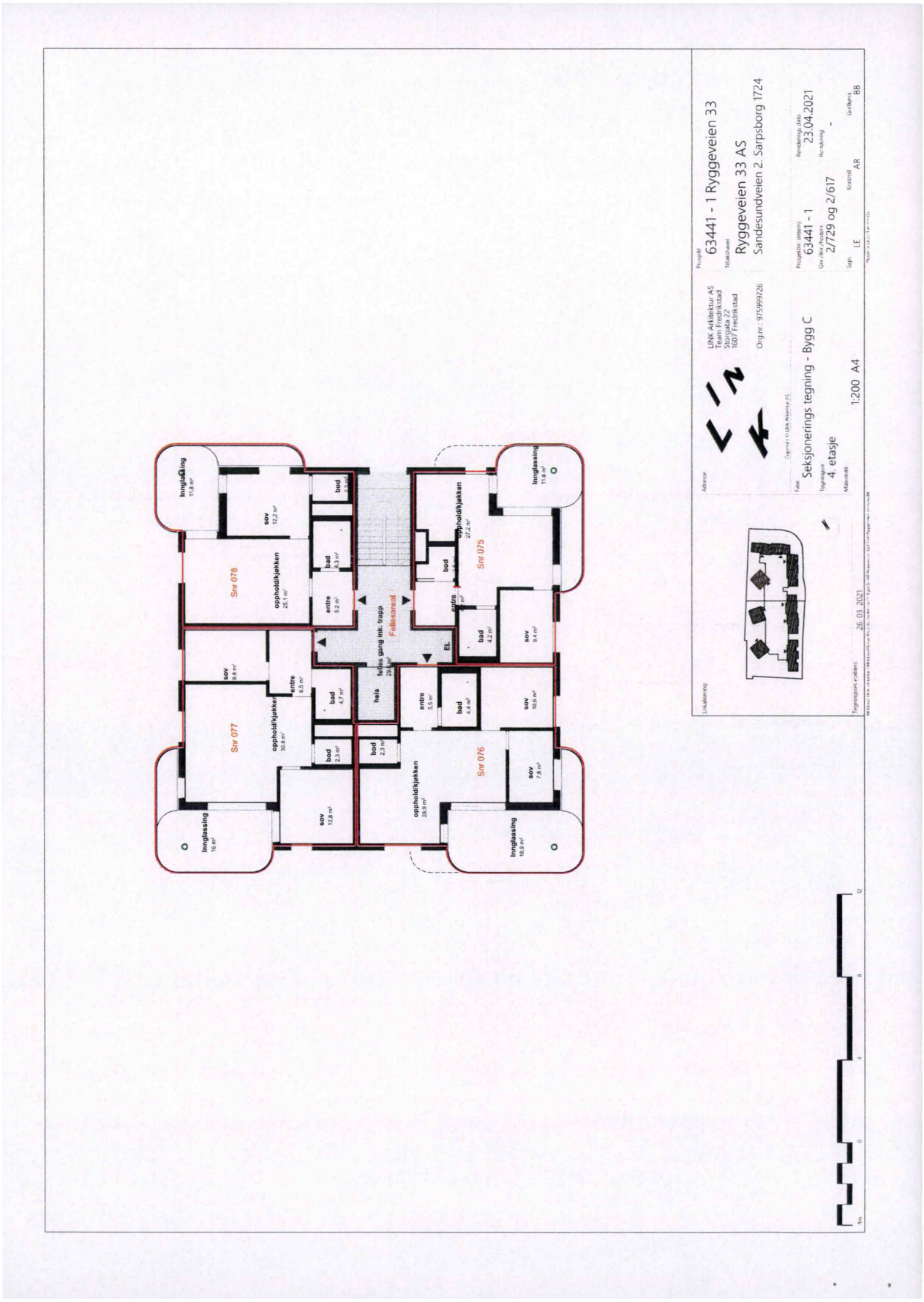
Tegnforklaring



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	2	1729	0	53	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	54	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	55	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	56	82 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	57	76 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	58	75 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	59	56 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	60	61 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	61	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	62	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	63	1 / 12968	Næringsseksjon	Nei	Nei
3002	2	1729	0	64	64 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	65	71 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	66	53 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	67	51 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	68	64 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	69	71 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	70	53 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	71	52 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	72	64 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	73	71 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	74	53 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	75	51 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	76	64 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	77	71 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	78	53 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	79	92 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	80	96 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	81	53 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	82	92 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	83	96 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	84	53 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei
3002	2	1729	0	85	92 / 12968	Boligseksjon	Ja	Nei

02.11.2021 07:35 Side 3 av 7

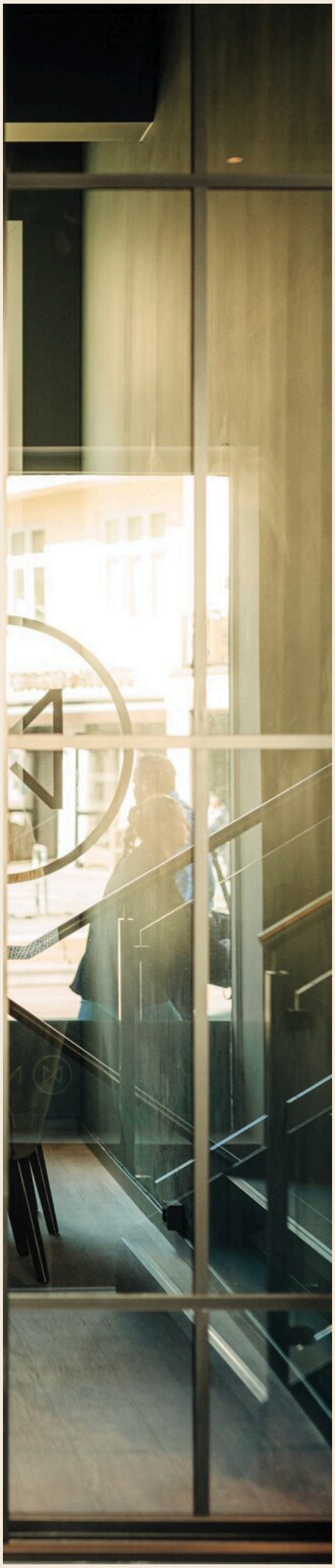

Snr 078
Snr 077
Snr 076
Snr 075
Fellesareal
Inngjæling
Inngjassing
sov
bad
entre
hels
EL
63441 - 1 Ryggeveien 33
Ryggeveien 33 AS
Sandesundveien 2, Sarpsborg 1724
LINK Arkitektur AS
Team Fredrikstad
Storgata 22
1607 Fredrikstad
Org.nr.: 975999726
Seksjonerings tegning - Bygg C
4. etasje
1:200 A4
63441 - 1
2/729 og 2/617
23.04.2021
26.03.2021
LE
AR
BB

Velkommen til

Nordvik 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.

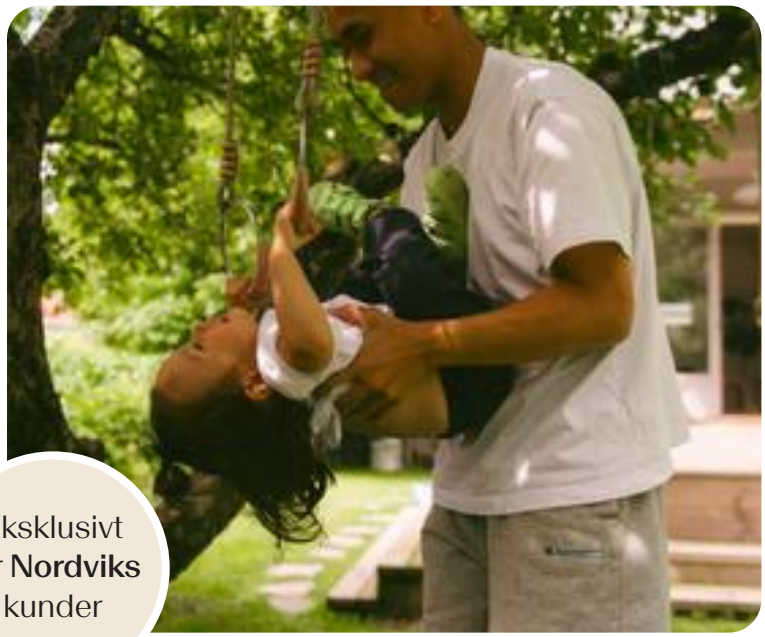


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

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: **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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0301/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rabekkgata 1D 1523 MOSS
Matrikkel: Gnr 2, bnr 1729, snr 78 (ideell andel 1/1) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kent Yuen
Eiendomsmegler / Partner
Moss Eiendomsmegling AS
k.yuen@nordvikbolig.no
413 18 511

Tarjei Innleggen
Eiendomsmegler / Partner
Moss Eiendomsmegling AS
T.innleggen@nordvikbolig.no
416 96 768

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: