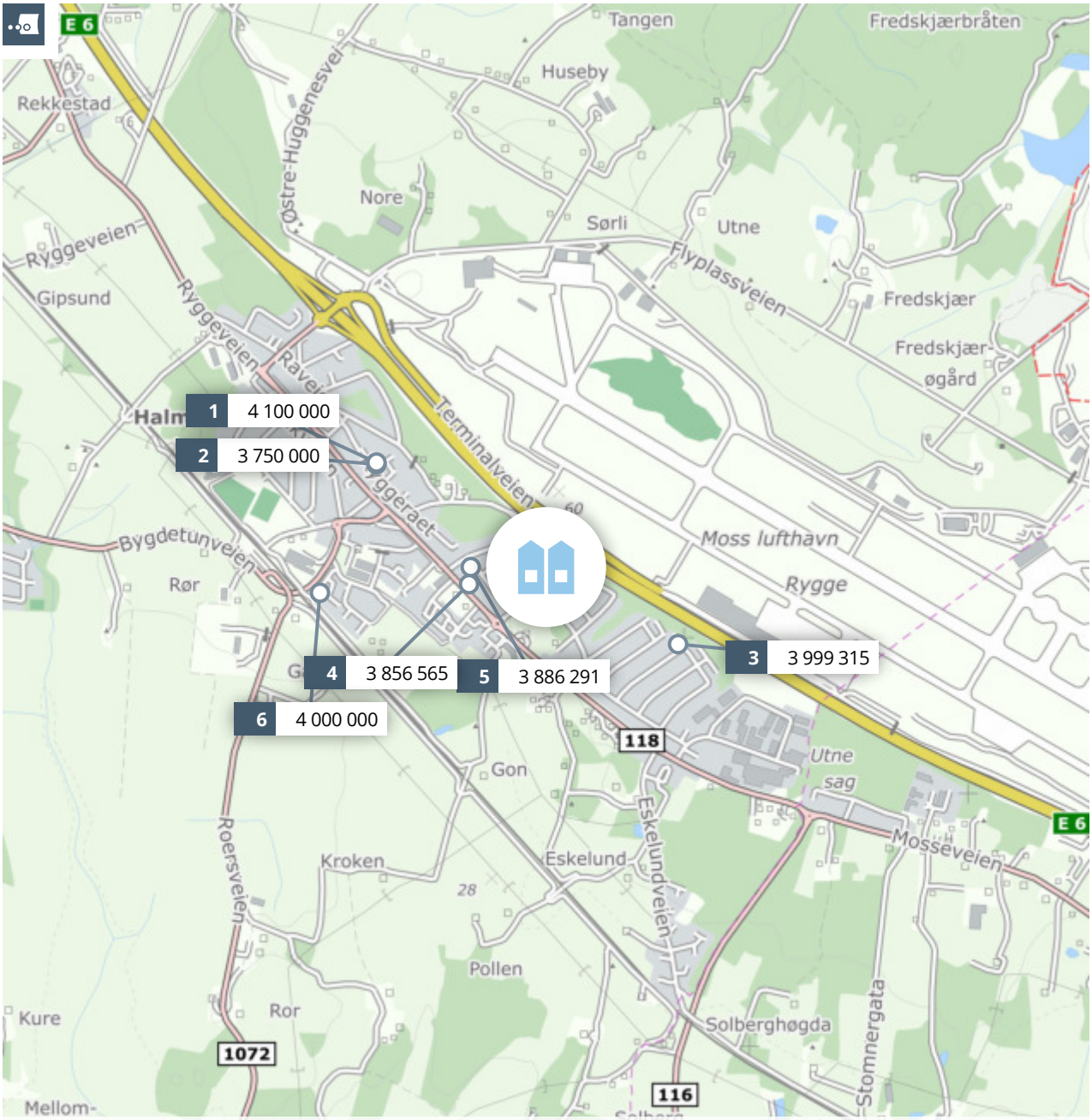
RYGGE HAVEBY 7D

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

RYGGE HAVEBY 7 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 21.11.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Eline Vo.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Rygge haveby 7 D, 1580 RYGGE

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1959

GNR 104 BNR 53 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS BLOMSHOLM

Verdivurdert til

3 800 000

195 595	3 995 595	31 965
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	125 m²
BRA	125 m²
Tomt	- m²
Byggeår	1959

Fellesutgifter	5 113
Formue	17 022
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

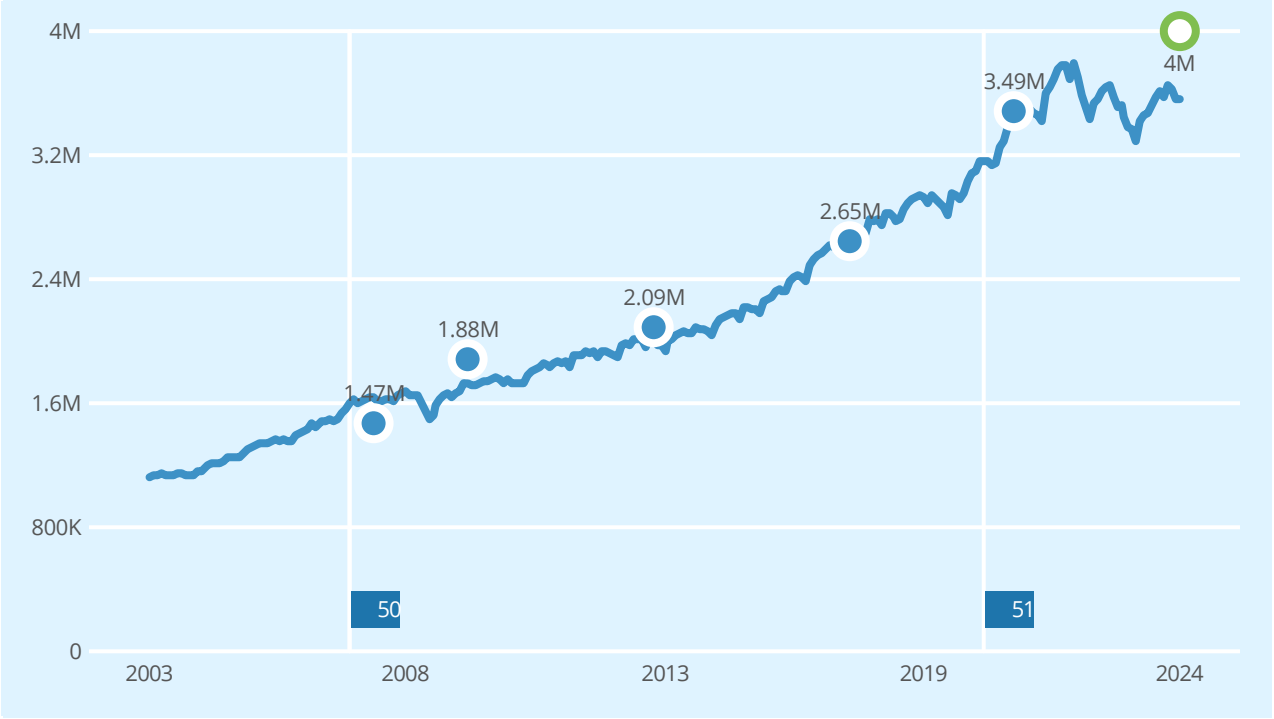
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ryggeraet 16 D 74 m² 2019	8 592 m²	3 sov		14.06.2021	3 990 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**55 405**
2	Ryggeraet 16 C 67 m² 2019	8 592 m²	2 sov		08.11.2022	3 900 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**55 970**
3	Utgjerdsveien 20 A 96 m² 1974	2 830 m²	3 sov		04.11.2024	3 890 000	**3 700 000**	299 315	3 999 315	**21 974**
4	Ryggeveien 408 91 m² 2017	1. etg	3 sov		07.09.2023	3 990 000	**3 850 000**	6 565	3 856 565	**42 380**
5	Blomsholmveien 1 96 m² 2019	2. etg	3 sov		06.03.2024	3 990 000	**3 750 000**	136 291	3 886 291	**39 255**
6	Gatuveien 19 B 110 m² 2016	2. etg	3 sov		18.09.2023	3 900 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**36 364**

Rekkehus over tre plan med god standard. Det er påkostet og oppusset ila. de siste årene:
Bygget bad i kjeller.
Bytte av sikringsskap.
Varmekabler i gulv i kjeller.
Vindu i kjellerbod.
Ny utekran.
Nytt vindu på hovedsoverom.
Ble satt inn garderobedører fra Elfa i gangen.
Malt stua i 2023.
Bytta peis.
Satt opp spiler på veggen.
Nymalt gang i andre etasje.
Bod ute, med strøm med tilhørende ekstra tak fra 2024,
Byttet oppvaskmaskin.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Garasje, anneks
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus

+44 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.05.2021	31.05.2021	30.08.2021	2 950 000	3 300 000	187 980	3 487 980	52
04.11.2017	20.11.2017	13.02.2018	2 600 000	2 550 000	96 529	2 646 529	
23.09.2013	30.09.2013	18.11.2013	1 990 000	2 060 000	28 508	2 088 508	
22.09.2010	22.09.2010	22.09.2010	-	287 000	-	287 000	53
13.10.2009	22.10.2009	11.01.2010	1 790 000	1 820 000	63 116	1 883 116	
05.09.2007	16.10.2007	10.12.2007	1 490 000	1 400 000	70 622	1 470 622	

52 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

53 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i MOSS kommune nå

33
rekkehus til salgs

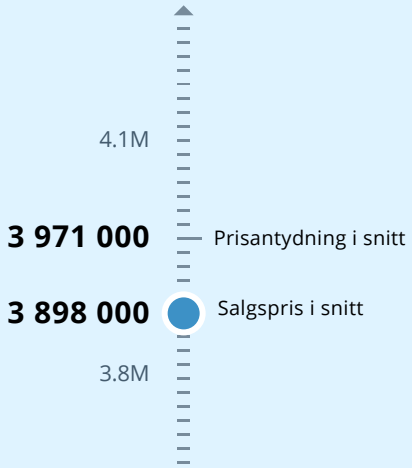


Annonsene har i snitt ligget ute i

81
dager

Rekkehus solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

32
rekkehus solgt

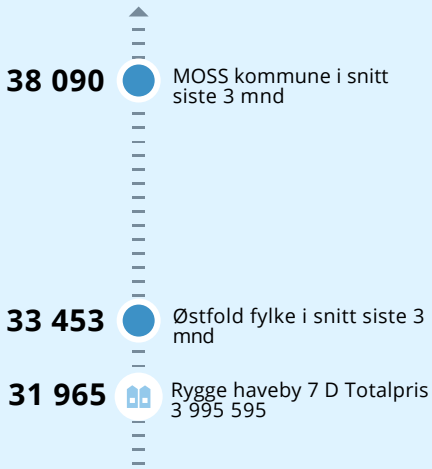


Solgt i snitt i løpet av

36
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116240374

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Camilla Wear	Thomas Gjesti Olsen

Gateadresse
Rygge haveby 7D

Poststed	Postnr
Rygge	1580

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 29215472

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116240374

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	lagde bad i kjeller
Arbeid utført av	Tapet og Gulvtjenester AS og Rørlegger Haugen AS

Filer

Faktura-198 rørlegger bad kjeller.pdf

Tapet og gulv bad kjeller.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeidet er utført av faglært
Arbeid utført av	Rørlegger Haugen AS

Filer

Faktura-198 rørlegger bad kjeller.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Jobben er utført av fagutdannet
Arbeid utført av	Eier er selv elektriker

Filer

samsvarserklaering Ryggehaveby 7D.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 116240374

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leie av ladeboks i garasjen.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bod ute, snekring i kjeller og bytte av vindu på soverom

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet deler av kledning over inngangsparti

Arbeid utført av: via borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har laget et bad i kjelleren, der det før var vaskerom. samt en kjeller stue. vi har også bygd en bod på verandaen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116240374

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: funnet rotter ved søple anlegg

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116240374

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116240374

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Wear	93ebb4383ec4553a13d76a6a39f5c4b47bbfda45	19.11.2024 17:58:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Gjesti Olsen	41343bda3ab31083408c5c060e611313abe1069f	29.11.2024 12:22:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 116240374

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Tilstandsrapport

Enderekkehus

Rygge haveby 7 D, 1580 RYGGE

MOSS kommune

gnr. 104, bnr. 53

Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 21.11.2024 **Rapportdato:** 25.11.2024 **Oppdragsnr.:** 13784-3486 **Referansenummer:** AT1759

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus organisert i borettslag, opprinnelig oppført i 1959.
God og innholdsrik planløsning over 3 plan.

Egen utvendig bod på 8 kvm.
Egen garasjeplass i felles garasjerekke.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Rekkehus i ende med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enderekkehus - Byggeår: 1959

Gå til side

INNVENDIG

På gulv er det overflater av laminat, vinylbelegg og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater, vinyltapet, fliser og malt mdf panel.
I tak er det slettmalte flater og takessplater.
Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Peisovn med glassfelt i stue.
Gulvvarme (folie eller matter) i entré/gang og på kjøkken.
Varmekabler på begge våtrom samt i kjellerstue.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom i kjeller fra 2022. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, badekar, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Bad i 2. etasje med ukjent alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra antatt 2013-2014.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange, kobber og forniklet kobber.
Avløpsrør av plast og støpejern (stammerør).
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2017.
Sikringsskap med automatsikringer. Det er gjort vesentlige oppgraderinger og påkostninger på anlegget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enderekkehus

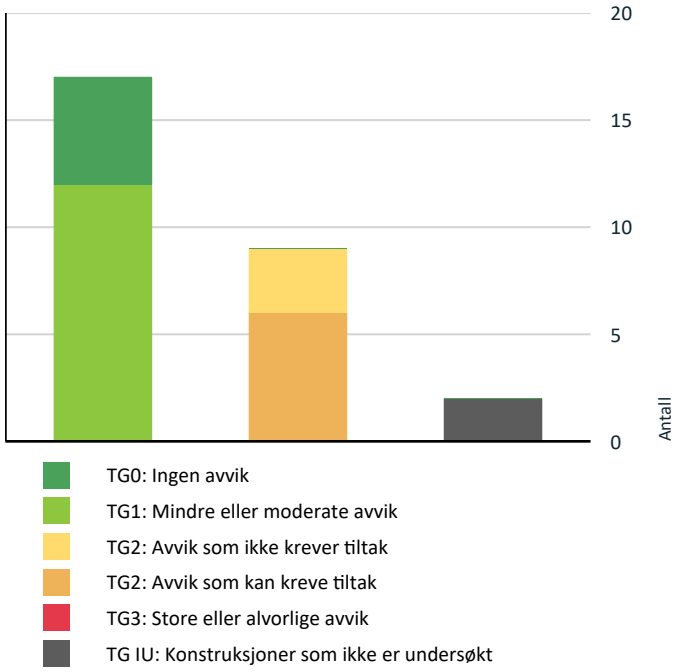
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort flere endringer på vegger og rom opp mot byggetegninger. Det er dog alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

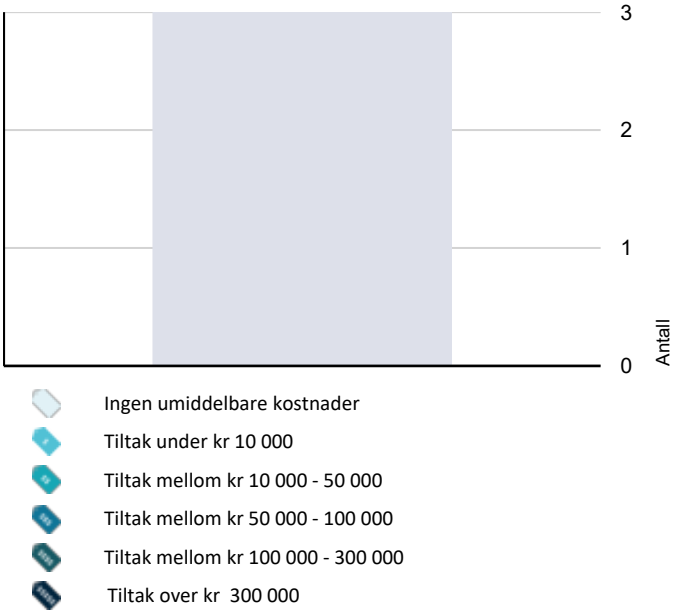
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2011, 2012, 2019 og 2022.





TG 2 Dører

Ytterdør i tre med innfelt glassfelt fra 2008.
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2007.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Noe slitasje på begge dører.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adkomst til terrasse på til sammen 70 kvm på to sider.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat, vinylbelegg og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater, vinyltapet, fliser og malt mdf panel.
I tak er det slettmalte flater og takessplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.
Etasjeskillere i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak nå, men ved en renovering bør det sørges for å unngå knirk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i stue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det noteres at piperehabilitering er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.

TG 2 Innvendige trapper

Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i kjeller fra 2022.

Utført av fagfolk innenfor gulv/membran, elektro og VVS. Det foreligger dokumentasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

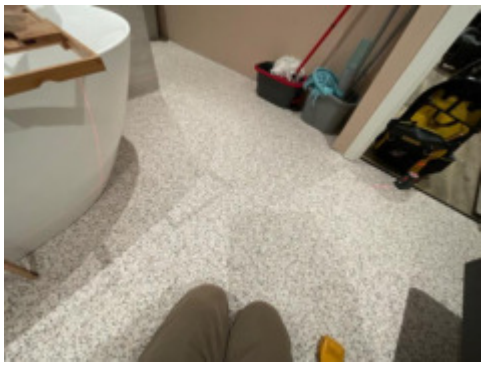
TG 0 Overflater vegger og himling

Slettmalte flater og vinyltapet på vegger.
Slettmalt tak.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 20 mm fra topp membran til topp av slukrist.
Fallforhold 1:100 er oppfylt i henhold til TEK 17.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Fuktmåler viser normale verdier.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

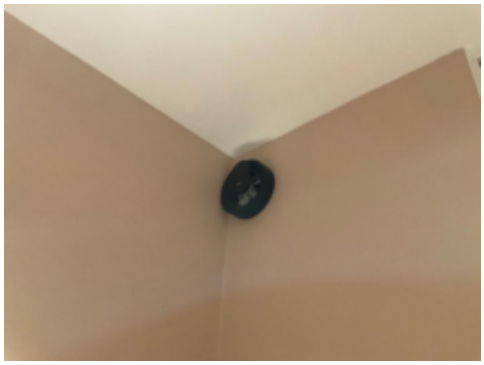
Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje med ukjent alder.

Tidligere eier moderniserte badet med flis på flis, men det er antatt høy alder på vanntett sjikt og sluk.

2. ETASJE > BAD

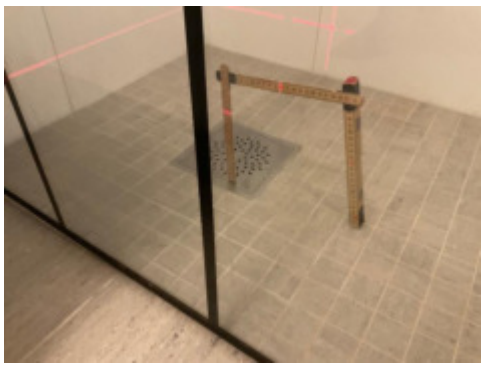
TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.
Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Hjelpesluk er ufagmessig utført uten slukforhøyer/rist.

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Hjelpesluket bør utbedres med slukforhøyer/rist.

Det anbefales på et generelt grunnlag å montere dusjkabinett på våtrom som er over 10 år for å minske vannbelastningen på rommet.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot naboseksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ca. 2013-2014 i følge tidligere prospekt. Nytt blandebatteri i 2020.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.
Avvik og tiltak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange, kobber og forniklet kobber.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern (stammerør).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder stamme av støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Ventilasjon

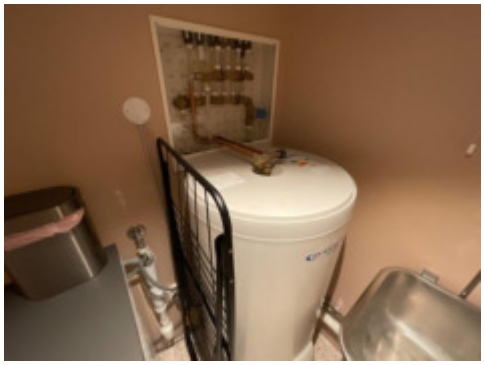
Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2017.
Montert på bad/vaskerom.

Det er avrenning via sluk i rommet og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 12 fordelerkurser på hhv. 10, 15 og 25 ampere. Hovedkurs på 32 ampere.

Eier er elektriker og har utført vesentlige oppgraderinger og påkostninger på anlegget.
Det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el -kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

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



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

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

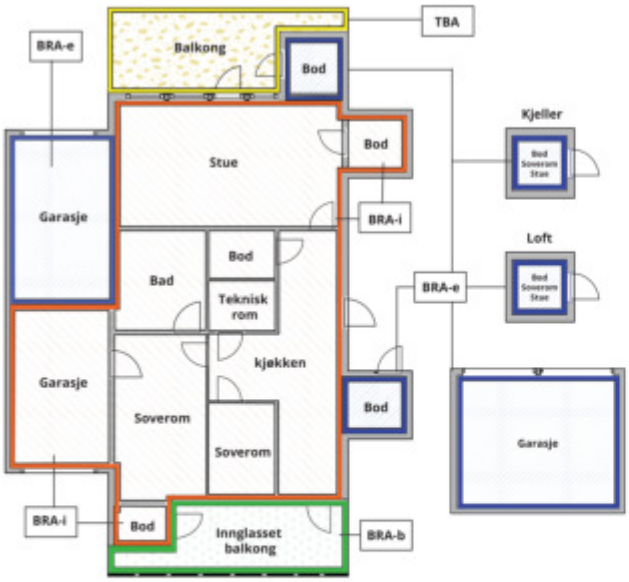
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enderekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	39			39	
1. etasje	42			42	70
2. etasje	42			42	
Garasjeplass		18		18	
Utvendig bod		8		8	
SUM	**123**	**26**			**70**
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Kjellerstue, Bod 1, Bod 2, Bad/vaskerom		
1. etasje	Entré, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Garasjeplass		Garasje	
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort flere endringer på vegger og rom opp mot byggetegninger. Det er dog alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: En rekke håndverkstjenester er utført innenfor de siste 5 år, konferer eier for dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enderekkehus	118	5

Kommentar

Enderekkehus

P-rom i kjeller - 34 kvm
P-rom i 1. etasje - 42 kvm
P-rom i 2. etasje - 42 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Camilla Wear	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	104	53		0	18411.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rygge haveby 7 D

Hjemmelshaver
Rygge Haveby Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Rygge Haveby Borettslag A/l	947224999		Vansjø Boligbyggelag	Camilla Wear, Thomas Gjesti Olsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
28

Kommentar
Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rygge Haveby ligger kun få minutters gange unna lokalbutikk, skole, barnehage, idrettshall og flotte tur- og rekreasjonsområder. Til Moss sentrum er det cirka 15 minutter med buss, tog eller bil. Her finner du Amfi kjøpesenter med et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud, samt Rygge Storsenter og City Syd med et bredt utvalg av forretninger, møbelforretninger, stor elektrokjede, flere treningssenter og bowlinghall ved kommunegrensen mellom Rygge og Moss. Med bil tar du deg til sentrum av Oslo i løpet av 50 minutter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten til borettslaget har gode sol og lysforhold. Asfalterte felles parkeringsplasser. Store grøntområder opparbeidet med gress, busker, beplantning og mer.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på antatt faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Grunnmur av plasstøpt betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk. Antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Stående og liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med papp. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe og luftehatter. Toppbord har beslag. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/AT1759

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

Eiendomsmegler Moss

13/11-24

AD. DERES REF: Eline Vo - SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.:**28** i borettslaget **Rygge Haveby** tilknyttet leilighet: **Rygge Haveby 7 D**
Andelseier(e): **Thomas Gjesti Olsen og Camilla Wear.**
Borettslagets organisasjonsnummer:**947 224 999**.
Byggeår: **1959**. Gnr:**104**. Bnr:**53** i Moss kommune

Vi har mottatt melding om at De har fått i oppdrag å selge ovennevnte andel. I den forbindelse kan vi opplyse følgende:

Panteheftelser etc.
Når det gjelder evt. panteheftelser, borettslagets pant og prioritet for denne henvises slike forespørsler til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag, 5788 Kinsarvik. Tlf: 32 11 88 00. Faks: 32 11 86 02, e-post: tinglysning@statkart.no, Internett: www.tinglysing.no

☒ Det kan opplyses at andelen er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.
Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Avtalens varighet: Til den sies opp av en av partene.
Vilkår for oppsigelse: Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1.desember, med virkning fra kommende årsskifte.

☐ Det kan opplyses at andelen ikke er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Fellesobligasjon og forsikring.
Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettinnskuddslånene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:82413274 .**

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2023 var andelens andel av inntekter: kr 940,-, utgifter kr 8.872,- og annen formue: kr 17.022,-. Gjeld pr d.d. er på kr 195.595,-. Opprinnelig innskudd kr: 11.000,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr *13/11-24 kr 6.983.360,-.*

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

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.
Den månedlige felleskostnad er p.t. kr **5.113,-,** hvorav kr 2.998,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Merk: mulig økning av felleskostnadene fra januar. Budsjett ikke vedtatt pr d.d.

Andre evt. tilleggsutgifter: **ikke kjent.**

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.
Borettslagets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er iverksatt eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.
Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Evt. restanser felleskostnader: kr 0,-.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:
☒Annuitetslån
☐Serielån

Rente Pt.: 6,45 %**.** Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 1.034,-,hvorav renter utgjør kr.285,- og avdrag utgjør kr.749,-.
Lånets løpetid: **2028**.
Lånenr. 61188229637. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:
☒Annuitetslån
☐Serielån

Rente Pt.: 6,45 %**.** Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 1.081,-, hvorav renter utgjør kr.889,- og avdrag utgjør kr.192,-.
Lånets løpetid: **2051**
Lånenr. 61188257576. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

☒ Det kan opplyses at borettslaget ikke har IN-ordning
☐ Det kan opplyses at borettslaget har IN-ordning
☐ Denne andel har foretatt individuell nedbetaling på fellesgjelden med kr.
☐ Denne andel har ikke foretatt individuell nedbetaling på fellesgjelden.

For borettslaget med IN-ordning opplyses det at det er faste terminer for nedbetaling av fellesgjeld. Boligbyggelaget bør kontaktes for informasjon om hva terminer som gjelder ved nedbetaling.

Forkjøpsrett.
De øvrige andelseiere i borettslaget og dernest øvrige medlemmer av boligbyggelaget har IKKE forkjøpsrett til andelen.

Styrets godkjennelse.
☒ Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre, og søknad om godkjennelse av ny andelseier skal oversendes Vansjø BBL sammen med melding om eierskifte.

☐ Kjøper skal ikke godkjennes av borettslagets styre, men melding om eierskifte må oversendes Vansjø BBL.

Boligbyggelagets gebyr i forbindelse med overdragelsen er p.t. for denne type overdragelse kr 5.995,- (inkl.moms)

Lov om Borettslag, vedtekter og ordensregler.
Det kan opplyses at det i tilknyttede borettslag er boplikt for alle andelseiere.
Borettslagsloven §5-2 sier «Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel» Unntak er ved arv.
Ved utleie av bolig i tilknyttet borettslag er hovedregelen at boligen ikke kan leies ut før andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Styret skal alltid godkjenne utleie.
For nærmere regler om utleie se borettslagets vedtekter, og som vedlegges.
Det vises også til borettslagets ordensregler om husdyrhold, og som vedlegges.

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.
Borettslagets styreleder er for tiden Jørn Vidar Aas.
Epost styret: ryggehaveby.brl@mittvbbl.no

Garasje
☐ I våre papirer fremkommer det at det følger garasjeplass med andelen. Det kan dog være gjort disposisjoner fra styret i borettslaget eller fra selger som medfører at status for garasjeplass er endret, og at endringen ikke er opplyst forretningsfører. Det anbefales derfor at status garasjeplass avklares med styreleder i borettslaget og med selger.
☒ Det følger ikke med garasjeplass for andelen.

Medlemskap i Vansjø Boligbyggelag.

☐ For å bli andelseier er kjøper(e) av leiligheten forpliktet til å tegne medlemskap i Vansjø BBL. **Kjøper(e) må være innmeldt før overtakelsen.**

☒ Kjøper(e) er ikke forpliktet til å tegne medlemskap i Vansjø BBL.

Andelstegning i Vansjø BBL koster kr 350,- pr. medlemskap (+ kr 300,- kontingent) og bes i riktig tilfelle, innbetalt via tilsendt giro eller via vår hjemmeside
https://www.vbbl.no/for-deg/medlem/bli-medlem/

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

ORDENSREGLER

ORDENSREGLER RYGGE HAVEBY BORETTSLAG

Reglene er fastsatt for å sikre den enkelte borettshaver orden, ro og hygge i hjemmet. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

1. RO

(1) Det skal være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0600 på hverdager og kl 2400 til kl 0800 i helger og helligdager.

Radio, TV og musikkanlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfullt etter kl 21.

Musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt.

(2) Etter kl 2100 skal det normalt ikke finne sted støyende egen eller felles aktiviteter på borettslagets utearealer.

(3) I felles kjeller skal det være ro hele døgnet.

Kjellere og andre fellesrom skal ikke være lekeplass for barn.

(4) Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av leiligheter (boring, banking m.m.) på helligdager.

På hverdager kan slikt arbeid utføres mellom kl 0700 til kl 2100

2. LÅSING AV FELLESKJELLERE

(1) Felleskjellere skal være låst hele døgnet.

3. ALMINNELIGE ORDENSBESTEMMELSER - BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESKJELLERE

(1) Felleskjellere må kun benyttes til oppbevaring av sykler og akebrett.

Alle sykler og akebrett skal være merket med eiers navn

Sykler og akebrett må plasseres slik at det ikke hindrer utrykningspersonell, eller beboernes bruk av eller adkomst til kjellerene.

(2) Ved salg av andel må andelseier fjerne husstandens/leiers sykler og akebrett

Alt som blir hensatt i felleskjelleren vil bli kontrollert på årlig dugnad. Alle sykler og akebrett som ikke er merket, og alle ulovlige plasserte gjenstander, vil bli kastet

(3) Det er ikke adgang til å oppbevare bensin, propan, olje eller andre ildsfarlige stoffer i felleskjellere.

4. BRUK AV TØRKESTATIV OG TØRKEPLASS

(1) Tørkeplasser skal kun benyttes til tørking og lufting av tøy

(2) Hvert hus blir enige om disponeringen av stativene

(3) Tørkeplassene skal ikke benyttes helligdager , jule-, nyttårs-, påske- og pinseaften, 1.og 17 mai.

5. LEKEPLASSER ,GÅRDSPLASSENE - BALLSPILL/SYKLING M.V.

(1) Andelseierne har ansvar å behandle lekeplassene med lekeapparater og utstyr på en forsvarlig måte.

Lekeapparater skal benyttes etter sitt formål.

(2) Alle brukere skal påse at lekeplasser og gårdsplasser ikke forsøples. Søppel kastes i egne beholdere.

(3) Dyr skal ikke luftes på lekeplasser

(4) Alle typer lek med ball er forbudt utenfor lekeplassen.

(5) Sykling rundt husene eller på gårdsplassene skal skje med forsiktighet, slik at det ikke er til skade for andre.

8. KJØRING OG PARKERING

(1) Det må utvises den største forsiktighet ved kjøring på området.

Maksimal tillatte hastighet på borettslagets område er 20 km/t

Innkjøring av kjøretøy over 3500 kg er kun tillatt ved varetransport og flytting

(2) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(3) Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av registrert motorsykkel, personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige fem - 5 - meter.

Det er ikke tillatt å oppta parkeringsplass for plassering av campingbil/-vogn, tilhenger eller lignende eller uregistrert kjøretøy.

(4) Parkering utfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, i og ved gårdsplass , på stikkveier og på grøntanlegg eller lignende er ikke tillatt.

(5) All parkering skal for øvrig foregå i overensstemmelse med det regelverk som er fastsatt i borettslagets parkeringsbestemmelser. Disse parkeringsbestemmelser er å anse som en del av borettslagets ordensregler.

(6) Borettslaget vil uten varsel for bileiers regning og risiko besørge borttauing av kjøretøy som

a) som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse borettslagets husordensregler eller parkeringsbestemmelser eller

b) som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeide.

9. DYREHOLD

(1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her og i borettslagets vedtekter.

(2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun to dyr.

En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

(3) Før dyreholdet etableres skal det inngås en avtale mellom borettslaget og andelseier.

En andelseier som ønsker å etablere dyrehold må derfor gi borettslagets styre melding om dette. Slik melding kan registreres på www. Ryggehaveby.no eller printes ut og leveres styret.

Dyrehold må ikke etableres i borettslaget før slik avtale er mottatt av styret i undertegnet stand.

(4) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

(i) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige
beboere.

Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

(ii) Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Dyr skal ikke hensettes på fellesareal.

(iv) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

(v) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.

(vi) Alle utekatter skal kastreres/steriliseres. Alle utekatter skal være chippet hos veterinær

(vii) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget ved vesentlig mislighold pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr lagets vedtekter punkt 6.

10. KILDESORTERING/SØPPEL

(1) Søppel skal sorteres i henhold til kommunens kildesortering.

(a) Søppelkasser må ikke overfylles grunnet fare for rotteplager

(b) Matavfall o.l (søppel) pakkes godt inn.

(c) Papir, papp, glass og metallbokser skal sorteres og legges i riktig søppelkasser.

(d) Papp og papir må flatpakkes mest mulig grunnet begrenset plass

(2) Bunn propp i søppelkasser må ikke fjernes

(2) Andelseier besørger selv vask av søppelkasser

(3) Andelseier må selv sørge for at annet avfall, så som møbler o.l blir brakt til kommunens returpunkt/miljøstasjon eller også til en fyllingsplass.

11. ANNET

(1) Andelseier skal sørge for at :

(a) boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet

(b) vinduer i kjeller holdes lukket om vinteren slik at vannrør ikke fryser

(c) vannrør i hagekranene tømmes hver høst.

(d) arbeidsplikter blir utført ved fravær

(e) opptre forsvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann

(f) særareal inklusive terrasse/platting ikke benyttes som lagringsplass av søppel, møbler e.l. (hagemøbler er tillatt)

(2) De andelseiere som har hovedkran tilknyttet sin bolig plikter å sørge for å åpne og holde denne åpen mellom 1. april og 1. oktober. Disse andelseiere sørger videre for å stenge og holde hovedkranene stengt mellom 1. oktober og 1. april.

14. BEPLANTNING OG VEDLIKEHOLD AV SÆRAREAL

Om særareal kommer på plass

(1) Særareal må ikke beplantes på en måte som kan være til sjenanse for de øvrige andelseierne eller være til hinder for borettslagets eller andelseiernes sedvanlige eller fremtidige bruk eller vedlikehold av eiendommen.

(2) All beplantning må ha en størrelse og settes opp på slik måte at den virker minst mulig estetisk skjemmende.

(3) All beplantning må vedlikeholdes på forsvarlig måte

Beplantning må beskjæres og holdes nede slik at denne verken medfører reduksjon av utsikt eller medfører/gir unødvendig skygge for nabo (er)

Beplantning må ikke under noen tilfelle overstige 2 meter.

(4) Plener må klippes og vedlikeholdes på forsvarlig måte.

HENVENDELSER MV

(1) Alle klager fremsettes skriftelig og stiles til styret.

(2) Melding og pålegg fra styret i borettslaget i form av rundskriv eller oppslag, skal ha samme gyldighet som husordenes bestemmelser.

V E D T E K T E R

for

RYGGE HAVEBY BORETTSLAG
org nr 947 224 999

vedtatt på generalforsamling den 19.03.2015, sist endret ekstraordinær general-forsamling 12.11.15, sist endret på ordinær generalforsamling 10.03.2016, sist endret på ordinær generalforsamling 25.03.2019, sist endret 06.11.2020 av VBBL (kommune navn).

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1-1 Formål

(1) Rygge Haveby borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (borett).

(2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som (fellesservice, fellesmåling av strøm, kabel-tv, telefoni og bredbåndstjenester.

(3) Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av slike lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1-2 Forretningsfører, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Moss kommune og har forretningskontor i Moss kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og

kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftlig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort

3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Styret bestemmer hvordan fellesareal skal brukes.

(2) Andelseier skal behandle boligen med tilhørende areal og fellesareal med tilbørlig aktsomhet.

Boligen og fellesareal må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke disse.

Alle installasjoner på fellesareal, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en andelseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av borettslaget. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(3) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet formål enn som bolig.

Boligen må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller som forringer eiendommens utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre beboere eller naboer.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som mislighold av andelseiernes forpliktelser ovenfor borettslaget.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefelle, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- Andelseieren er en juridisk person.

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har borettslaget

ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

3-3 Dyrehold

(1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her og i borettslagets ordensregler.

(2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun to dyr.

En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

(3) Før dyreholdet etableres skal det inngås en avtale mellom borettslaget og andelseier.

En andelseier som ønsker å etablere dyrehold må derfor gi borettslagets styre melding om dette.
Slik melding kan registreres på www. Ryggehaveby.no eller printes ut og leveres styret.

Dyrehold må ikke etableres i borettslaget før slik avtale er mottatt av styret i undertegnet stand.

(4) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

(i) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige
beboere.

Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

(ii) Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Dyr skal ikke hensettes på fellesareal.

(iv) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

(v) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.

(vi) Alle utekatter skal kastreres/steriliseres. Alle utekatter skal være chippet hos veterinær

(vii) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget ved vesentlig mislighold pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr lagets vedtekter punkt 6.

4. VEDLIKEHOLD OG FORANDRING AV BOLIG

4-1 Ansvar og plikt rundt vedlikehold

Styret kan innhente fagpersonell som kan vurdere tilstanden på bygningsmassen og tilhørende tiltak, og fatte vedtak om andelseiers forpliktelser til å utbedre vedlikeholdet. Fagpersonalet kan også fastslå når og hvordan vedlikeholdet skal utføres.

4-2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Ansvaret omfatter også sikringsskap og elektriske ledninger fra og med denne.

(2) Andelseieren har ansvaret for boligens vann og avløp nett fra avgreningspunktet på stamledningsnettet til de enkelte boliger (forgreningspunkt fra rør under bolig, opp til den enkelte bolig

Ansvaret innbefatter også oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle slik på verandaer, balkonger terrasser o.l.

(3) Vedlikeholdsansvaret omfatter også plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftinger. Utskiftningsansvaret omfatter blant annet slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listeverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(4) Vedlikeholdsansvaret omfatter videre plikt til å foreta nødvendig modernisering av boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til når andelseier grunnet krav

i lov, forskrift, vedtak eller byggedetaljblad ikke kan eller bør gjennomføre en ren reparasjon eller utskiftning etter (3).

(5) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

4-3 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider

a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

b. ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskiftning av slike, jfr punkt 5.2.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for.

(2) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

(3) For endring av ildsteder gjelder i tillegg følgende

a. Alle arbeider må utføres forskriftsmessig.

b. Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk.

c. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid.

4-4 Plikt til å holde deler av fellesarealet ved like (Ytre vedlikehold)

(1) Andelseier forplikter seg til og holde vinduer og ytterdører til boligen i forsvarlig stand (ytre vedlikehold). Ansvaret omfatter nødvendig utskifting av termoruter

(2) Vedlikeholdet omfatter også plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

(3) Andelseier har således forpliktet seg til og overta og forestå det fulle vedlikeholdsansvar som ellers ligger på borettslaget, jfr lov om borettslag § 5-12 (3), her under retting av opprinnelige prosjekteringsfeil, byggefeil, konstruksjonsfeil o.l.

(4) Andelseier forplikter seg videre til å besørge maling av kledning av bygningens fasader og således holde disse i forsvarlig stand (ytre vedlikehold)

Andelseier har således forpliktet seg til og overta og forestå det malerarbeid(vedlikeholdsansvar) som ellers ligger på borettslaget, jfr lov om borettslag § 5-17 .

(5) Alt arbeid som andelseier plikter å utføre skal andelseier foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

(6) Borettslaget kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier ikke oppfyller sine vedlikeholdsplikter

4-5 Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 6

(1) Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av egne moderniseringstiltak.

4-6 Adgang til bolig, installasjoner

(1) Andelseieren skal gi borettslaget adgang til boligen i den utstrekning dette trengs for å gjennomføre vedlikehold, utskiftning eller modernisering, reparasjoner for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, bekjempelse av skadedyr eller for nødvendig ettersyn.

(2) Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom boligene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

4-7 Tilfeldig skade, skadedyr

(1) Andelseier har ansvaret for utbedring av tilfeldig skade herunder skade påført av innbrudd og uvær.

(2) Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen må andelseier straks gi melding til borettslaget.

Er en andelseier, dennes husstand, leier eller andre andelseier har gitt adgang til eiendommen skyld i at skadedyr m.v. føres inn på eiendommen eller at disse øker i utbredelse/antall må andelseier erstatte all skade og alle kostnader borettslaget måtte bli påført som følge av dette.

4-8 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(3) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

4-9 Melding om skade

(1) Oppdager andelseieren en skade i boligen eller på eiendommen for øvrig, plikter

andelseier straks å sende melding til borettslaget ved styret.

4-10 Borettslagets forsikring – egenandel

(1) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar) , jfr ovenfor særlig punkt 5-1, dekker andelseier selv egenandelen

5. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

5-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som

terrasser, verandaer, paraboler eller andre antenner, varmepumper, trampoliner, leskjermer og andre innretninger.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr punkt 9-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret er gitt en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11.

5-2 Vilkår

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

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

(ii) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke etter punkt 7-4 nedenfor, får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(ii) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iii) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

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

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

(vi) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

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

(viii) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(ix) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

(x) Andelseier forplikter seg til gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

5-3 Gjennomførte forandringer

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

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

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

5-4 Kjellervindu

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne utskiftning av kjellervindu på følgende tilleggsvilkår

i. Med utgangspunkt i skjærebredde i mur kan kjellervindu utvides til lengde 100cm og høyde 70cm

ii. Det skal monteres lyskasse ved utskiftning til større vindu.

5-5 Varmepumper

1. **Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne montering og bruk av varmepumper til oppvarming på følgende tilleggsvilkår**

   a. Montering og bruk av varmepumpe til oppvarming av boligen kan etter søknad godkjennes av styret.

   Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om

   i) utvendig støynivå

   ii) leverandør

   iii) utvendige mål

   iv) forslag til plassering

   b. Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedel av varmepumpen skal ikke overstige 45 db (A).

   c. Installasjon av varmepumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for varmepumper. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.

   d. Det må inngås serviceavtale som sikrer løpende vedlikehold av varmepumpen. Denne skal fremlegges for styret etter at plassering av varmepumpen er fastsatt, jfr punkt e).

   e. Varmepumper skal monteres i 1. etasje
   Nærmere plassering av innfesting av utedel bestemmes av styret etter forslag fra andelseier. Varmepumpen skal være montert slik at den ikke skaper vibrasjoner i

bygningskonstruksjonen

f. Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og/eller skjemmende for bygningen.

g. Styret anbefaler at varmepumpen bygges inn i et "varmepumpehus", slike "varmepumpehus" skal males i bygningens farge.

h. Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende. Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.

i. Andelseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.

j. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmepumpen. Her nevnes spesielt kondensvann fra varmepumpens utedel. Dette gjelder også skader o.l som måtte oppstå etter at varmepumpen er fjernet. Videre må andelseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som borettslaget måtte bli påført som følge installasjonen av varmepumpen eller bruken av denne.

k. Andelseier må på egen kostnad fjerne varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge remontering.

l. Dersom varmepumpen fjernes må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

m. Varmepumpen eies av andelseier

5-6 Terrasser og plattinger

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av terrasser og plattinger på sørsiden av boligene, jfr punkt 5-1 på følgende vilkår i tillegg til de alminnelige vilkår
som følger av 5-2

(a) Tiltaket skal (maksimalt) ha en bredde som tilsvarer andelseiers leilighet
(b) Tiltaket skal ha en lengde på (maksimalt) 6 meter
(c) Rekkverk skal være 1 meter høyt og skal beises/males i husets farger.

5-7 Frittstående boder

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av mindre frittstående boder,
jfr punkt 5-1 på følgende vilkår i tillegg til de alminnelige vilkår som følger av 5-2

(1) Montering og bruk av mindre frittstående bod kan etter søknad godkjennes av styret.

(a) Søknaden skal være skriftlig og innehold opplysninger om:

i. Utvendige mål
ii. Forslag til plassering
iii. Tegninger og beskrivelse

(b) Boden skal maksimalt ha en størrelse på 2x3 meter.
(c) Boden skal maksimalt ha en mønehøyde på 2,9 meter.
(d) Avstanden til annen bygning på eiendommen skal være minst 1 meter.
(e) Boden skal beises/males i husets farger.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

(1) Andelseieres brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukeren oppførsel til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov om forsinket betaling av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttets gjennomført.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre med fra 3 til 7 medlemmer med varamedlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke, men minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

(i) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

(ii) Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens § 3-2 andre ledd.

(iii) Salg eller kjøp av fast eiendom.

(iv) Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

(v) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

(vi) Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget med mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) To styremedlemmer i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forsalg som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For én andel kan det bare avgis én stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 11-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller borettslaget.

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

2024

Rygge Haveby Borettslag

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024
Rygge Haveby Borettslag

Alle andelseiere i Rygge Haveby Borettslag innkalles med dette til ordinær generalforsamling som skal avholdes:

Dato: Mandag 18.03.2024
Klokken: 18:15
Sted: Vansjø Boligbyggelag Varnaveien 34, 1523 Moss

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

2. Styrets årsmelding 2023

3. Årsoppgjøret for 2023

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2023 er:

Styremedlem Bjørn Bellaris og Ann-Helen Bøkestad Lyby

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte andelseiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme (ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier).

Moss, 06.03.2024

Rygge Haveby Borettslag

Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Rygge Haveby Borettslag for 2023

Pr. 1. januar 2024, består styret av

Styreleder, Jørn Vidar Aas
Styremedlem, Ida Brandt Mataka
Styremedlem, Ann-Helen Bøkestad Lyby
Styremedlem, Bjørn Bellaris

Styret består av 2 kvinner og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Øivind Sørensen
Varamedlem, Ivar Arne Waagen

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2023

Forrige generalforsamling ble avholdt mandag 20.03.2023. Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende

Styreleder, Jørn Vidar Aas
Styremedlem, Ida Brandt Mataka
Varamedlem, Øivind Sørensen
Varamedlem, Ivar Arne Waagen

Andre komiteer

Valgkomité: Reidun og Mari

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2023: 6

Antall behandlede saker i perioden: 24

Andre møter som er avholdt

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 46 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 947224999, og ligger i Moss kommune.

Rygge Haveby Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretakest eiendom (borett). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Rygge Haveby Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Rygge Haveby Borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Rygge Haveby Borettslag i 2023:

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

Antall andre personer i Rygge Haveby Borettslag som har mottatt lønn i 2023:

Lekeplass:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr (slett hvis det ikke er aktuelt).

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

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

Siden generalforsamlingen mandag 20.03.2023 har styret jobbet med følgende saker:

- Utredning av utbygging av ytterligere garasjer
- Klargjøring av nytt søppelanlegg
- Arbeid med nytt rørsystem som ble orientert om i forrige generalforsamling
- Startet prosess med å bygge ny lekeplass. Dette inkluderer søknader til ulike fond og stiftelser om økonomisk støtte.

Siden generalforsamlingen mandag 20.03.2023 har Rygge Haveby Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Vedlikehold av lekeplass
- Generelt løpende vedlikehold av fellesareal

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2024

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Rygge Haveby Borettslag i 2024:

- Renovering av rør (tidligere meldt)
- Skifte bord/takpapp på enkelte inngangsoverbygg.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Rygge Haveby Borettslag i 2024:

- Ny lekeplass gjennom finansiering i fond og stiftelser
- Fortsette utrede å bygge flere garasjer
- Brannvarslingsanlegg til alle enheter.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2023:

Økonomi

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

Årsresultatet for 2023 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2023:

- Styret søker hele tiden å balansere investering/vedlikehold på et slikt nivå at husleien holdes så lav som mulig.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2024:

- Styret vurderer at den vedlikehold som planlegges for 2024 ikke vil kreve ekstraordinær bevilgning i budsjett.

Styret i Rygge Haveby Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2024

RESULTATREGNSKAP 2023 Rygge Haveby Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Felleskostnader		2 446 188	2 214 348	2 446 188	2 660 569
Andre driftsinntekter		116 646	51 453	0	0
SUM INNTEKTER		**2 562 834**	**2 265 801**	**2 446 188**	**2 660 569**
KOSTNADER					
Styrehonorar		55 000	55 000	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift		7 755	7 755	7 755	7 755
Strøm		59 608	47 091	49 000	51 000
Vedlikehold bygg		366 310	105 445	375 000	300 000
Vedlikehold VVS		2 565	20 158	10 000	10 000
Vedlikehold elektro		171 415	6 224	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg		598 248	71 705	80 000	80 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		16 236	13 464	16 000	16 000
Revisjonshonorar	0	11 000	18 000	16 000	12 000
Forretningsførerhonorar		97 050	92 430	97 049	101 901
Andre konsulenttjenester		35 986	67 995	34 000	34 000
Årsavgift TV		165 049	165 048	173 000	173 000
Forsikringer		193 330	161 386	191 000	235 000
Festeavgift		11 679	11 679	11 682	11 679
Kommunale avgifter		581 381	535 338	600 000	600 000
Andre driftskostnader		44 173	50 747	12 000	12 000
SUM KOSTNADER		**2 416 784**	**1 429 465**	**1 727 486**	**1 699 335**
DRIFTSRESULTAT		**146 051**	**836 336**	**718 702**	**961 234**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		27 056	10 205	1 000	10 000
Rentekostnader		408 072	250 097	391 799	479 457
Utbytte Gjensidige		16 185	15 548	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-364 831**	**-224 344**	**-390 799**	**-469 457**
ÅRSRESULTAT		**-218 781**	**611 992**	**327 903**	**491 777**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-218 781	611 992	327 903	491 777
SUM OVERFØRINGER		**-218 781**	**611 992**	**327 903**	**491 777**

BALANSE 2023 Rygge Haveby Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	1	88 000	88 000
Bygninger	3	11 443 286	11 443 286
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 531 286**	**11 531 286**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		213 857	85 222
Andre restanser		103 003	67 160
Andre fordringer		200 911	178 653
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		797 913	1 337 518
SUM OMLØPSMIDLER		**1 315 684**	**1 668 554**
SUM EIENDELER		**12 846 970**	**13 199 840**

BALANSE 2023 Rygge Haveby Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		4 600	4 600
Annen egenkapital		4 586 134	4 586 134
Årets resultat		-218 781	0
SUM EGENKAPITAL		**4 371 953**	**4 590 734**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	7 321 948	7 770 563
Borettsinnskudd	2	503 600	503 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 825 548**	**8 274 163**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		326 759	4 213
Leverandørgjeld		322 710	329 506
Annen kortsiktig gjeld		0	1 224
SUM KORTSIKTIG GJELD		**649 469**	**334 943**
SUM GJELD		**8 475 017**	**8 609 106**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 846 970**	**13 199 840**
Pantestillelser		**7 825 548**	**8 274 163**

Moss 31.12.23
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Jørn Vidar Aas
Styreleder

Ann-Helen Bøkestad Lyby
Styremedlem

Ida Brandt Mataka
Styremedlem

Bjørn Bellaris
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.
Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.
I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	**1 333 611**	**1 209 437**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-218 781	611 992
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-448 615	-487 818
B. Årets endring disponible midler	**-667 396**	**124 174**
C. Disponible midler UB	**666 215**	**1 333 611**

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.
I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.
Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.
Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Tomt

	2023	2022
1102 TOMT	88 000	88 000
Sum	**88 000**	**88 000**

Tomten er kjøpt i 1958 for kr 88 000.

Note 2 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETTSINNSKUDD	503 600	503 600
Sum	**-503 600**	**-503 600**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

.

Navn	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1958-1960	1 831 600
Ombygging velhus 1995-1996	1 087 048
Rehabilitering 1996.1997	3 051 609
Garasjeanlegg 2019/2020	346 864
Garasjeanlegg 2021	5 126 165
Sum bygninger	**11 443 286**

Andre anleggsmidler	Ansk kost IB	Avskrevet	Bokført verdi 31.12
Tilhenger	27 585		
Avskrevet tidligere		27 585	
Avskrevet i år		0	0
Sum anleggsmidler		**0**	**0**

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	Riving og oppføring av nye garasjer.	Fornyelse av vann, avløp og overvannsrør, samt drenering
Lånenummer:	**61188257576**	**61188229637**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2016
Rentesats:	6.20 %	6.20 %
Betingelser:		Flyttende rente
Beregnet innfridd:	31.03.2051	30.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	5 500 000	4 700 000
Lånesaldo 01.01:	5 250 339	2 520 224
Avdrag i perioden:	82 211	366 404
Lånesaldo 31.12:	**5 168 128**	**2 153 820**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188229637	46	46 822	2 153 812
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188257576	33	156 610	5 168 130

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Resultat og balanse med noter for Rygge Haveby Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rygge Haveby Borettslag

Styreleder	Jørn Vidar Aas (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Bjørn Bellaris (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Ann-Helen Bøkestad Lyby (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Ida Brandt Mataka (sign.)	28.02.2024

Til generalforsamlingen i Rygge Haveby Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 5. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-03-05 13:55

This document package contains:

- Closing page (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Rygge Haveby Borettslag,
har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Mandag 18.03.2024.

Moss, den _____

_____
(andelseiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rygge Haveby Borettslag mandag 18.03.2024 kl. 18:15 - Vansjø Boligbyggelag Varnaveien 34, 1523 Moss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 14

Fremlagte og godkjente fullmakter: 6

Totalt antall stemmeberettigede: 20

Fra Vansjø BBL møtte Live M. Svarstad

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Live M Svarstad

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Live M Svarstad

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Camilla Wear

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2023

Vedtak:
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2023

Vedtak:

Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent.
Årsresultat pr 31.12.2023 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2023 er kr 55 000.

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Jørn Vidar Aas

Styrets E-post: **ryggehaveby.brl@mittvbbl.no**

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Ida Brandt Mataka

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Øivind Sørensen og Ivar Arne Waagen

Sak 5-4 Valg av valgkomite for 1 år

Alle på årsmøtet har vedtatt at det velges en valgkomite selv om det ikke er nevnt i innkallingen.

Valgt ble: Reidun Kristoffersen og Mari Ljungberg.

Møteleder

Protokollvitne

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 104/53
Adresse: Rygge haveby 1A
Dato: 13.11.2024
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

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



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

Rygge Kommune
Bygningsrådet

F E R D I G A T T E S T

vedkommende

Eiendom: Hus nr. 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 på gnr. 4, br.nr. 53
Eier: Rygge Hageby Boligbyggelag
Rygge.

År 1959 den 17. september
ble der i henhold til bygningslovens § 142 avholdt en synsforretning over de utförte arbeider, som fantes i ferdig stand og lovmedholdig utfört - unntatt hva nedenfor er anmerket.

Rygge Bygningsråd, den 17. september 1959.

Anm.

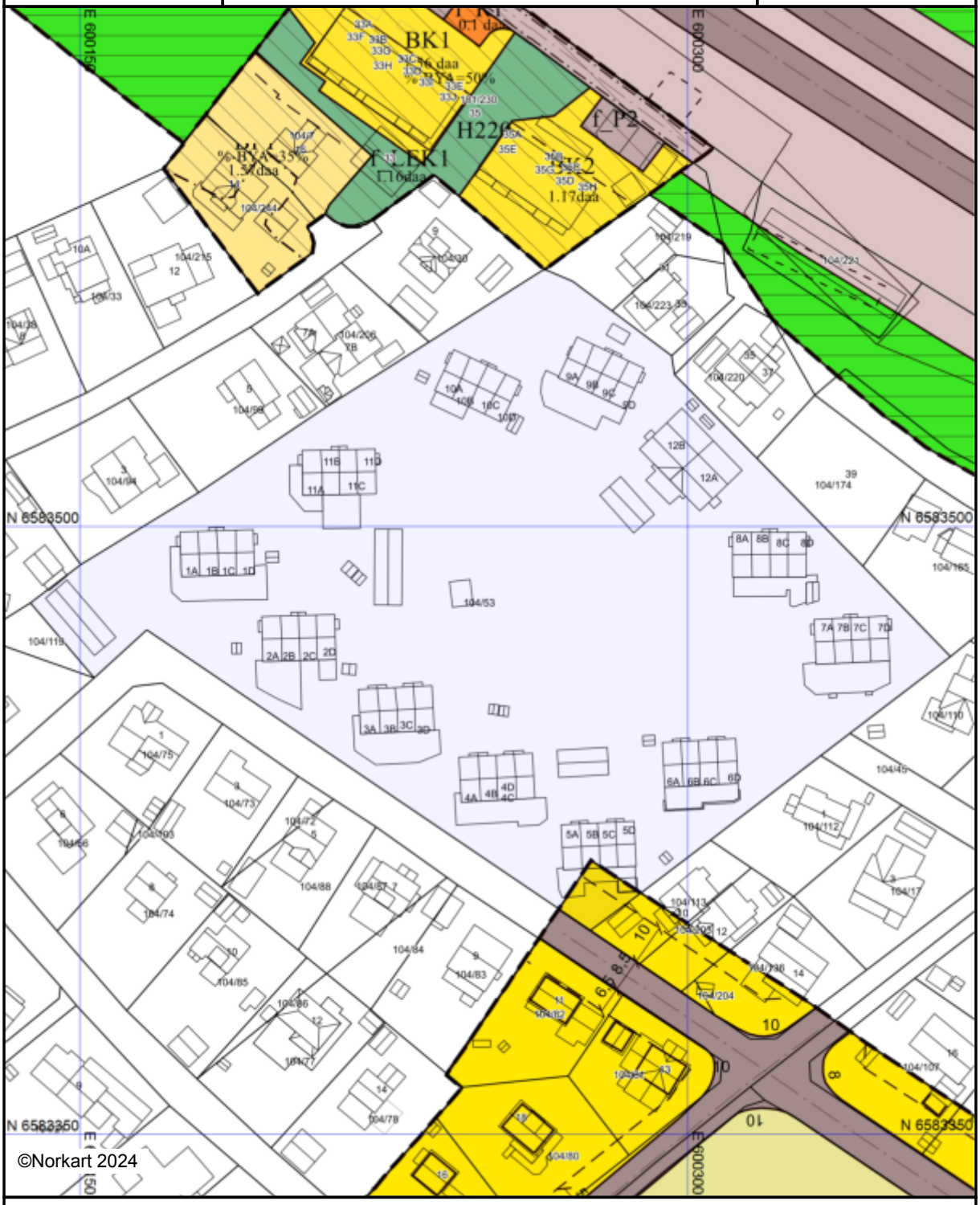
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/53
Adresse: Rygge haveby 1A
Dato: 13.11.2024
Målestokk: 1:1500

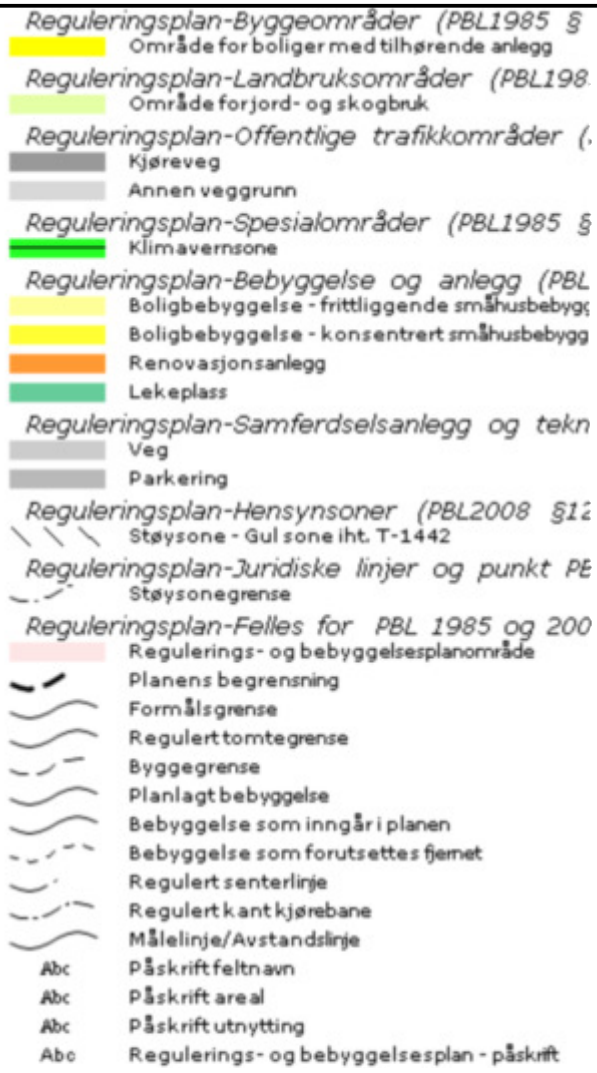
N

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



ARKIVVERDIGPLAN
504.4 M9

Reguleringsvedtekter

for

Rygge stasjonsområde. 1

KOMM. DEP. TET
0033 | 28. JAN. 69
D. 3

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innefor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er inndelt i:

A. murbebyggelse.

B. trebebyggelse.

C. industriströk.

A. Murbebyggelse.

§ 3.

Bygningene skal oppföres av mur eller betong med etasjeadskillere av brannfast materiale.

§ 4

Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjönn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.s.v. som antas å ville medföre ulemper, henvises til industriströk.

§ 5.

1. Kvartalene og de frittliggende blokker skal oppföres med de dimensjoner som er vist i planen.

2. Tallene på blokker angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningene skal ha. Byggehöyden regnes fra gatens planerte nivå i midten av kjörebanen rett ut for höystliggende hushjörne og må ikke overstige 4 m for 1-etasjes, 7 m for 2-etasjes, 10 m for 3-etasjes hus. Större höyde enn 3 etasjer tillates ikke.

3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 og 2 kan bygningsrådet med helserådets - for större höyde også brannstyrets - samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lysforholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom. Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppfört i et lavere etasjeantall enn forutsatt i planen, og bygningene senere aktes fört opp i full höyde, skal bygningens konstruksjoner dimensjoneres slik at de senere kan påbygges til full regulert höyde. Det må sendes inn byggeanmeldelse med tegninger for hele det prosjekterte bygg.

B. Trebebyggelse.

§ 6.

1. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes longer inn på tomten.

2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet isteden tillate oppföret frittliggende bygninger, hvis forskriftsmessige avstander til nabogrense oppnås.

3. Bygningsrådet kan tillate at det utarbeides særskilt bebyggelsesplan for et eller flere kvartaler hvis formålet er å oppnå en enhetlig bebyggelse.

4. Over to naboeiendommer kan bygningsrådet tillate oppfört dobbelthus, vertikalt delt i nabogrense uten brannvegg, når det samlede bebygde areal ikke overskrider 150 m2.

§ 7.

Bebyggelsen skal være åpen med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller flöybygninger i 1 etasje. Gesimshöyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m og mönehöyde ikke over 9 m, for 1-etasjes hus må gesimshöyden ikke være over 4 m. Höyden til gesims og til utvendig treveggs höyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningslovens bestemmelse.

§ 8.

Våningshusets störrelse kan være inntil 20% av tomtens nettoareal, dog må ingen tomt bebygges med mer enn 150 m2. Garasje, uthus, flöybygning kan föres opp etter bygningsrådets godkjennelse.

2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Rygge stasjonsområde. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelse fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forövrig.

§ 9.

Butikker, lager, mindre verksteder skal innredes hvor det er vist i planen eller hvor etter bygningsrådets skjönn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppfört bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjönn ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

C. Industriströk,

§ 10.

Innenfor industriströket kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 11.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medföre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av det regulerte industriareal.

§ 12.

I området for småindustri skal tomtene i störst mulig utstrekning gis parkmessig behandling. Lagerskur skal gis en arkitektonisk tiltalende utforming, åpne lager er ikke tillatt.
Som alminnelig regel gjelder at det mellom industritomt og offentlig veg skal opparbeides et min. 10 m. bredt parkbelte.

§ 13.

1. Bebyggelsen skal oppföres av brannfaste materialer i inntil 2 etasjer.

2. Fra bestemmelsen i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

§ 14.

I industriströket tillates ikke oppfört boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjöre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 15.

Inngjerding av tomten må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne såvel gjerdenes plasering som höyden, konstruksjonen og fargen. Hvor industritomter stöter mot isolasjonsbelte settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bör ha ensartet höyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder. I området for småindustri er bare tillatt gjerder som for boligområder bestemt (§21).

D. Fellesbestemmelser.

§ 16.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandlig. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplanting, törkeplasser, plass for söppelkasser o. l..

2. Bygningsrådet kan med helserådets og brannstyrets samtykke tillate oppfört garasjebygning i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, så fremt det på tilfredsstillende måte kan passes inn i situasjonsplanen.

§ 17.

1. Ingen tomt kan bebygges för det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, så fremt bygningsrådet finner det nödvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med höydeoppriss for kvartalet i sin helhet för anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjönn blir stående synlig mer enn 1 år

§ 18.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må i et hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet såfremt den ikke blir fastlagt for de enkelte kvartaler.

2. Fra betemmelsen i pkt. 1. kan bygningsrådet gjöre unntak hvor særlige grunner taler for det.

3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppfört hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelser er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle og innredninger er i samsvar med bygningsloven. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i den vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nödvendige avstander til nabogrense.
Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 19.

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasjeantall og byggedybder når bygningene föres opp av brannfaste materialer.

§ 20.

Bygningsrådet skal ved sin behandlig av byggeanmeldelser ha for öyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

§ 21.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke fremspringende trapper.

2. a. Gjerders utförsel, höyde farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 1,10 m.
   b. For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hörer til vedkommende rekkehus.
   c. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 22.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 24.

Etter vedtektene ikrafttredelse er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Karje. RYGGE FORMANNSKAP DEN 2/3-79 J.NR. 561/79

FYLKESMANNEN I ØSTFOLD
DRONNINGENS GATE 1, MOSS — TELEFON (032) 54 100 — TELEX 11419
POSTBOKS 325 — 1501 MOSS

Rygge kommune
Den 21.3.79
J.nr. 395/79 Ark.nr. 504.4
M46

Rygge kommune
1570 DILLING

DERES REF.	VÅR REF. (BES OPPGITT VED SVAR):	DATO:
	586/79 PA/ml 714.8	Moss, 19. mars 1979.

Gjenpart: Vegsjefen i Østfold.
Østfold landbruksselskap.
Universitetets Oldsaksamling.

Rygge kommune. Endret reguleringsplan for Blomsholm.

Rygge kommunestyre har i møte 20. juni 1978 vedtatt ovennevnte reguleringsplan.

I medhold av § 27 i lov av 18. juni 1965 nr. 7, (bygningsloven) jfr. fullmakt fra Miljøverndepartementet 2. juli 1973 stadfester fylkesmannen denne reguleringsplan.

Som reguleringsbestemmelser skal gjelde bestemmelser i tilknytning til plan stadfestet 14. mars 1960.

Kommunen arbeider for tiden med reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs riksvegen fra Halmstad til Råde kommunes grense. Dette planforslag forutsetter visse forskyvninger av riksvegen gjennom foreliggende planområde. Fylkesmannen har, under henvisning til møte med kommunens reguleringssjef 15. mars 1979, unntatt fra stadfesting riksvegen og arealene syd for denne samt den viste byggegrense nord for vegen.

Østfold fylkeslandbruksstyre har behandlet saken flere ganger, sist i møte 22. januar 1979 hvorfra fylkesmannen har mottatt slik møteutskrift:

"Det vises til protokollasjon for møte 12. desember 1978, hvor fylkeslandbruksstyret vedtok å utsette saken for befaring.

Fylkeslandbruksstyret foretok befaring 22. januar 1979.

Tilstede var fylkeslandbruksstyret, fylkeslandbrukssjef Johan Lyche,

juridisk konsulent Per Berg, fylkesagronom Nils Karlstad, ordføreren i Rygge, rådmannen, bygningssjefen, herredsagronomen, jordstyrets formann og grunneier Karl A. Hansen.

Etter å ha foretatt befaring gikk et flertall på 3 medlemmer inn for planforslagets alt. A. Mindretallet mente at alt. B skulle legges til grunn."

Reguleringsforslaget er drøftet i møte med vegsjefens representant 15. mars 1979 uten at det framkom merknader. Fylkesmannen forutsetter at avkjørsler til riksvegen utformes i samråd med vegsjefen samt at frisikt sikres i samsvar med bestemmelsene i veglovgivningen.

Universitetets Oldsaksamling har i brev av 6. desember 1978 til fylkesmannen gitt slik uttalelse til planforslaget:

"Området mellom gravhaugene og Ryggeveien er i følge tegnforklaringen utlagt til lekeområde. Det fremgår ikke hva dette eventuelt vil innebære av fremtidige arrangementer, men dersom det vil medføre oppsetting av lekestativer etc. kan Oldsaksamlingen vanskelig godkjenne dette da det vil virke forstyrrende og skjemmende på fornminnefeltet. Fra før er dette gravfeltet bygget inne på tre kanter og det er derfor av største viktighet at det ihvertfall får beholde en fri beliggenhet mot Ryggeveien. Et arrangert lekeområde på dette relativt begrensede areal vil dessuten bety en uforholdsmessig stor slitasje på gravhaugene. I følge den nye fornminneloven som forutsettes å tre i kraft fra 1. januar 1979, er en sone på 5 m regnet fra fornminnets fot, å anse som en del av fornminnet og således automatisk fredet. Dette begrenser ytterligere det areal som eventuelt kan benyttes som lekeområde.

Det dreier seg her om et fornminneområde av stor antikvarisk verdi og det er beklagelig at dets nærmeste omgivelser er så amputert av nærgående bebyggelse som tilfellet er. Blant annet er det i de senere år reist et forretningsbygg like inntil gravhaugene og slik at den ene haugen er skadet i ytterkant.

På reguleringsplanen er grensene for fornminneområdet lagt helt inntil kanten av gravhaugene, men i den utstrekning de tilstøtende områder ikke allerede er bebygget bør denne grensen justeres slik at den omfatter den 5-meters sone i følge bestemmelsene i den nye fredningsloven er automatisk fredet.

Oldsaksamlingen vil be om at slik justering blir foretatt og at området mellom gravhaugene og Ryggeveien får ligge som friområde i fremtiden."

Fylkesmannen vil bemerke at det aktuelle området er regulert som spesialområde - fortidsminner etter bygningslovens § 25 nr. 6. Fylkesmannen viser ellers til uttalelsen og forutsetter at arealene i nevnte 5-meters sone disponeres i overensstemmelse med lov om kulturminner av 9. juni 1978.

Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse etter § 6 i lov om vern mot vannforurensning av 26. juni 1970.

Det stadfestede reguleringskart følger vedlagt med påtegning om stadfestingen.

Om kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser en til bygningslovens § 27, nr. 5, samt forvaltningslovens § 27, endret med virkning fra 1. januar 1978.

Jakob Modalsli

Per Arnesen

FYLKESMANNEN I ØSTFOLD

Dato: 19. mars 1979

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR BLOMSHOLM, RYGGE KOMMUNE.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, jfr. fullmakt fra Miljøverndepartementet av 2. juli 1973, har fylkesmannen i Østfold ved brev av 19. mars 1979 til Rygge kommune stadfestet ovennevnte regulering.

Stadfestingen innebærer ikke utslippstillatelse etter § 6 i lov om vern mot vannforurensning av 26. juni 1970.

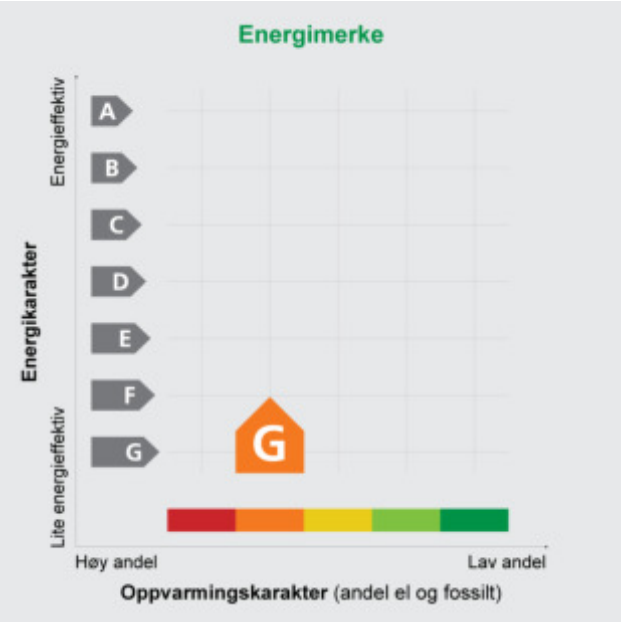
Planen er tegnet inn på dette kart slik som vedtatt av Rygge kommunestyre den 20. juni 1978.

J. Modalsli

Jakob Modalsli

ENERGIATTEST

Adresse	Rygge Haveby 7D
Postnr	1580
Sted	Rygge
Andels-/leilighetsnr.	28 /
Gnr.	104
Bnr.	53
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1266893
Dato	21.05.2021



Innmeldt av	Stian Bain

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet 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**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rygge Haveby 7D
Postnr/Sted: 1580 Rygge
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 21.05.2021 11:19:39
Energimerkenummer: A2021-1266893
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Stian Bain

Gnr: 104
Bnr: 53
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Rygge haveby 7D
Andelsnr. 28 Orgnr. 947224999 i Moss kommune

Oppdragsnummer:
116-24-0374

Meglerforetak: Eiendomsmegler Moss AS
Saksbehandler: Eline Vo
Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 40 05 24 49
E-post: eline.vo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater