PRIVATMEGLEREN

RYGGEVEIEN 404

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE

MOSS kommune

gnr. 104, bnr. 275, snr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2545 **Eiendomsverdi ref nr:** LZ1152

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: John André Rasmussen PM Vestby

Norsk takst

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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fin leilighet beliggende i 2 etasje i leilighetsbygg, bygget har utvendige fasader av malt mur og trekledning, taket er tekket med takstein.
Leiligheten inneholder følgende: entre, teknisk rom, stue/ kjøkken, bad/ vaskerom og 2 soverom. Det er også en innglasset balkong på ca 12 m2 og en bod i garasjekjeller på 5 m2.
Takhøyden i leiligheten er 250 cm. Boligen har følgende standard og påkostninger:

Det er balansert ventilasjon i leiligheten. Varmtvann til oppvarming med vannbåren varme og forbruksvann fra Nilan multiaggregat. Leiligheten er tilkoblet sentral varsling av brann og er sprinklet. Det er helfliset bad med vannbåren varme i gulv og opplegg til vaskemaskin, kjøkken med integrerte hvitevarer, automatisk vannstopper og komfyrvakt. Det er parkering i felles garasjeanlegg med lader til elbil.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør. Balkongdør med 3 lags glass.
Det er innglasset balkong med utgang fra stue, det er flislagt gulv og vegger i glass og metall. Det er lite slitasje på overflater, det er sprekk i en flis og enkelte løse flis.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har overflater av parkett på gulv og slette malte flater i tak og vegger, det er enkelte mindre sprekker i silikonfuger.
Overflater med lite bruksslitasje.
Det er etasjeskille av betong, det ble kun målt mindre avvik på gulv.
Det er tilgang til pipe i leiligheten, pipen er ikke i bruk. Pipen er ikke inspisert i kjeller, loft eller i tilstøtende enheter. Det er ingen synlige feil med pipen.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Dører med normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak.
Det er installert vannbåren varme i gulvet og spotlights i taket. Det er avtrekk til balansert ventilasjon, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har synlig membran under klemringen.
Badet er utstyrt med sanitærutstyr, som veggmontert toalett, dusjnisje, servant og opplegg for vaskemaskin. Vi forutsetter at utbygger har fulgt gjeldende lover og forskrifter, det skal foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av arbeidet i deres arkiv.
Det er yttervegger og kjøkkeninnredning på alle vegger mot våtsoner i bad så hulltaking er ikke mulig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri.
Kjøkken med normal bruksslitasje.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Avrenning fra skap til rom med sluk i gulv.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i teknisk rom.
Det er et Nilan multiaggregat som forsyner boligen med varmtvann til forbruk og oppvarming.
Det er vannbåren gulvvarme i bad og entre, vannbåren varme i radiatorer i stue og soverom.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet. Anlegget er i visuelt bra tilstand.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Da det elektriske anlegget ikke har hatt kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi å utføre en utvidet elkontroll av et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

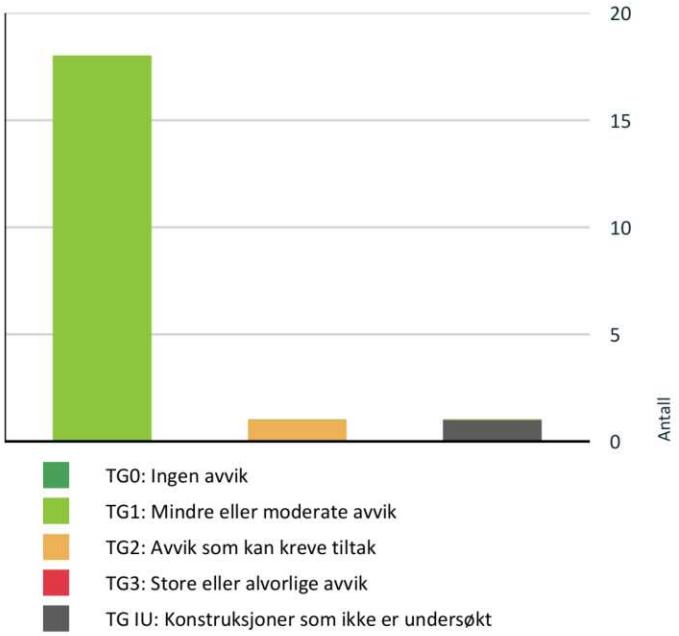
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har bra standard.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt.





UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør. Balkongdør med 3 lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Det er innglasset balkong med utgang fra stue, det er flislagt gulv og vegger i glass og metall. Det er lite slitasje på overflater, det er sprekk i en flis og enkelte løse flis.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Leiligheten har overflater av parkett på gulv og slette malte flater i tak og vegger, det er enkelte mindre sprekker i silikonfuger. Overflater med lite bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Det er etasjeskille av betong, det ble kun målt mindre avvik på gulv.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Det er tilgang til pipe i leiligheten, pipen er ikke i bruk. Pipen er ikke inspisert i kjeller, loft eller i tilstøtende enheter. Det er ingen synlige feil med pipen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører. Dører med normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert vannbåren varme i gulvet og spotlights i taket. Det er avtrekk til balansert ventilasjon, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, som veggmontert toalett, dusjnisje, servant og opplegg for vaskemaskin. Vi forutsetter at utbygger har fulgt gjeldende lover og forskrifter, det skal foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av arbeidet i deres arkiv.





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Det er noe slitasje og sprekker i silikonfuger i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Konsekvensen med avviket er at vann kan trenge inn bak flisene, da flislimet trekker til seg vann kapillært, over tid kan dette medføre til at flisene løsner. Vi anbefaler å fjerne silikonen i dusjnisjen og påføre ny silikon; da dette vil bidra til å opprettholde rommets tettende sjikt.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er brukt TECE toalettcisterne med lekkasjesikring.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg. og rommet får tilluft fra spalte under døren.
Rommet er godt ventilert.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er yttervegger og kjøkkeninnredning på alle vegger mot våtsoner i bad så hulltaking er ikke mulig.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Kjøkken med normal bruksslitasje.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Avrenning fra skap til rom med sluk i gulv.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i teknisk rom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er et Nilan multiaggregat som forsyner boligen med varmtvann til forbruk og oppvarming.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i bad og entre, vannbåren varme i radiatorer i stue og soverom.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet. Anlegget er i visuelt bra tilstand.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget (NEK 400).



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Da det elektriske anlegget ikke har hatt kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi å utføre en utvidet elkontroll av et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

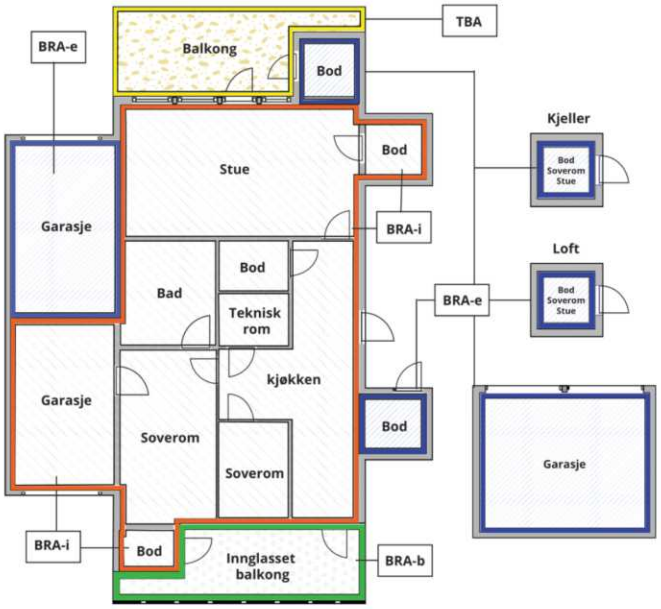
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	61	5	12	78	
SUM	**61**	**5**	**12**		
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod utenfor enheten er medtatt som BRA-e. Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Magne Jonassen	Takstingeniør
	Ferhat Atan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	104	275		89	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ryggeveien 404

Hjemmelshaver
Atan Ferhat

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende svært sentralt med ummidelbar nærhet til bussholdeplass og til alle Halmstads forretninger og tilbud.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Ta E6 til Fv118 i Moss. Ta avkjøringen 12-Halmstadkrysset fra E6. Kjør til Ryggeveien/Fv118. Ryggeveien 404

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Vestby	Oppdragsnr.	323260057
Addresse	Ryggeveien 404		
Postnr.	1580	Sted	RYGGE
Selgers navn	Ferhat Atan		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12/2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

93060904

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.06.2026

Signert av *Ferhat Atan*

Initialer selger:
F A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Ryggeveien 404

Nabolaget Voldskogen/Eskelund - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Halmstad skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	13 min 1.2 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	8 min 5.8 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	11 min 9.1 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	14 min 8.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rygge torg Linje 201, 600, 630, 633	1 min 0.1 km
Rygge stasjon Linje RE20	10 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Espira Fasanveien (1-5 år) 58 barn	4 min 0.4 km
Voldskogen barnehage (1-5 år) 35 barn	13 min 1.1 km
Halmstad barnehage (1-5 år) 62 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Halmstad	2 min
Kiwi Rygge	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Rygge Storsenter	10 min
Vitusapotek Rygge	4 min
Rygge Vinmonopol	10 min

SPORT

Rygge idrettspark	10 min
Halmstad skole - gymnastikksal	11 min
SKY Fitness Rygge	4 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

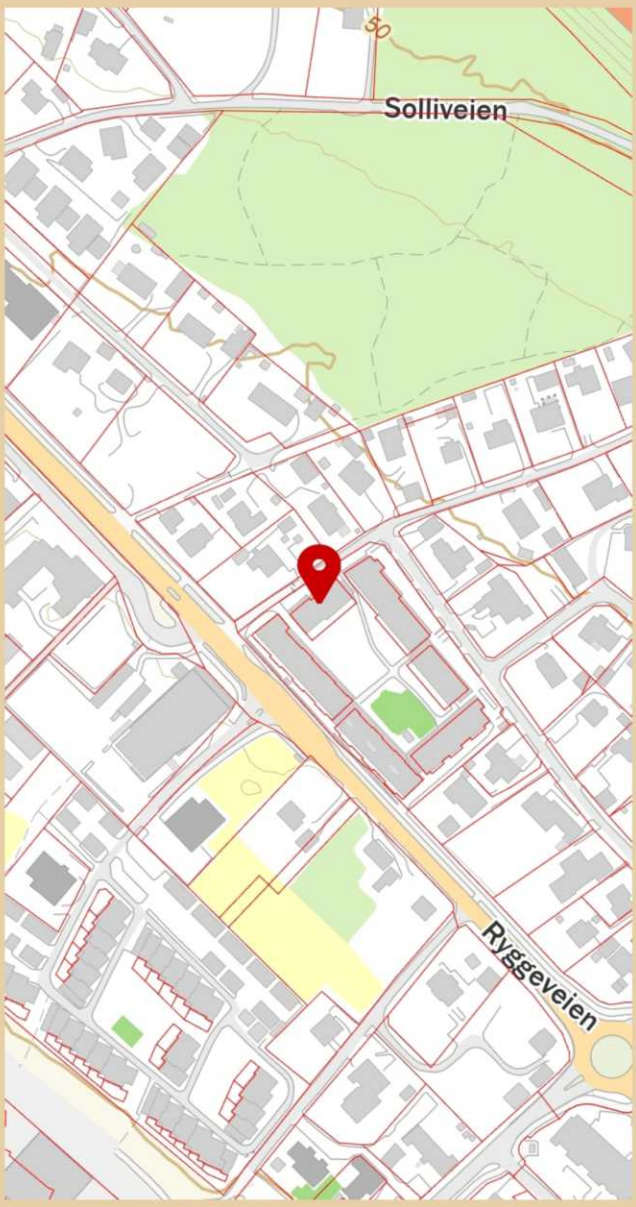
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Gateparkering
Lett 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Ryggeveien 404

Nabolaget Voldskogen/Eskelund - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Halmstad skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	13 min 1.2 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	8 min 5.8 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	11 min 9.1 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	14 min 8.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rygge torg Linje 201, 600, 630, 633	1 min 0.1 km
Rygge stasjon Linje RE20	10 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

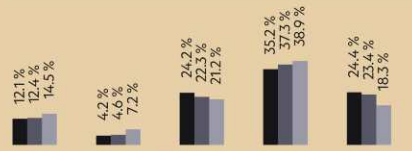
BARNEHAGER

Espira Fasanveien (1-5 år) 58 barn	4 min 0.4 km
Voldskogen barnehage (1-5 år) 35 barn	13 min 1.1 km
Halmstad barnehage (1-5 år) 62 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Halmstad	2 min
Kiwi Rygge	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Voldskogen/Eskelund	2 202	1 204
Ryggebyen	3 167	1 636
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Rygge idrettspark	10 min
Halmstad skole - gymnastikksal	11 min
SKY Fitness Rygge	4 min

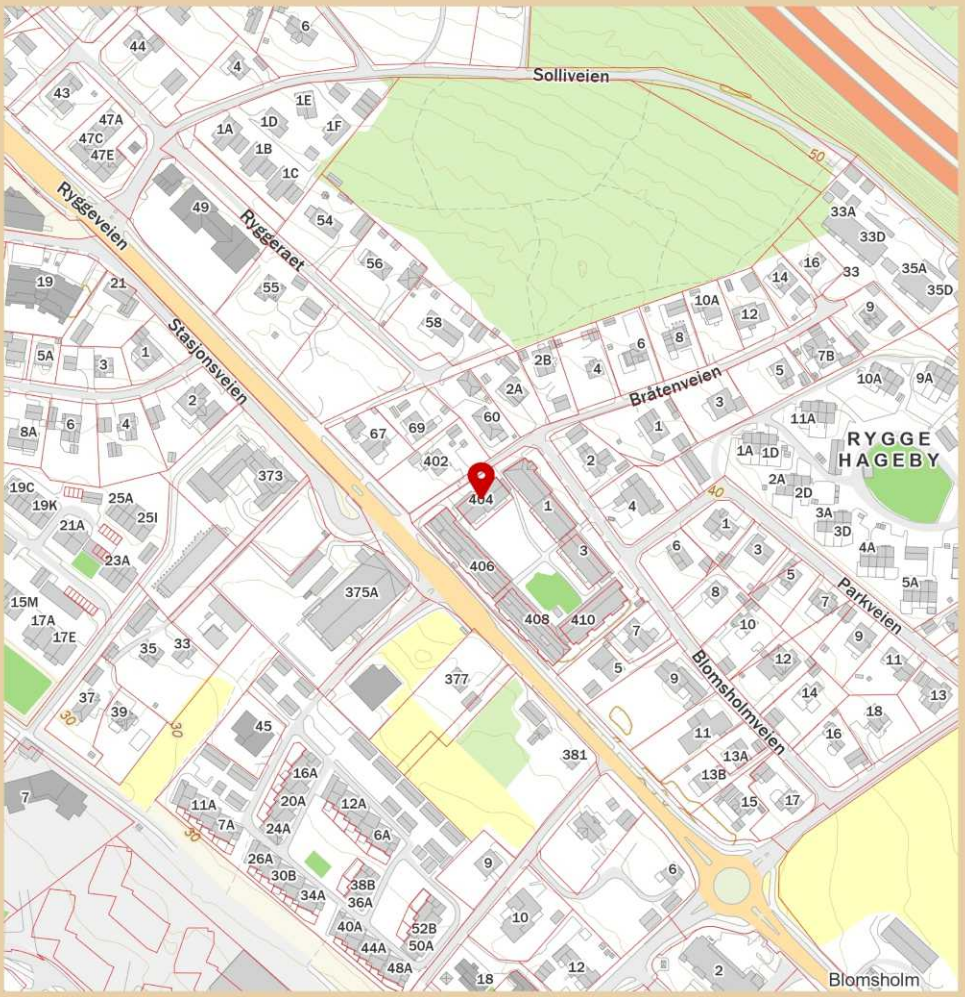
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Gateparkering
Lett 80/100



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

Ryggeveien 404

Nabolaget Voldskogen/Eskelund - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Halmstad skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	13 min 1.2 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	8 min 5.8 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	11 min 9.1 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	14 min 8.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rygge torg Linje 201, 600, 630, 633	1 min 0.1 km
Rygge stasjon Linje RE20	10 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Espira Fasanveien (1-5 år) 58 barn	4 min 0.4 km
Voldskogen barnehage (1-5 år) 35 barn	13 min 1.1 km
Halmstad barnehage (1-5 år) 62 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Halmstad	2 min
Kiwi Rygge	6 min

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

VARER/TJENESTER

Rygge Storsenter	10 min
Vitusapotek Rygge	4 min
Rygge Vinmonopol	10 min

SPORT

Rygge idrettspark	10 min
Halmstad skole - gymnastikksal	11 min
SKY Fitness Rygge	4 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

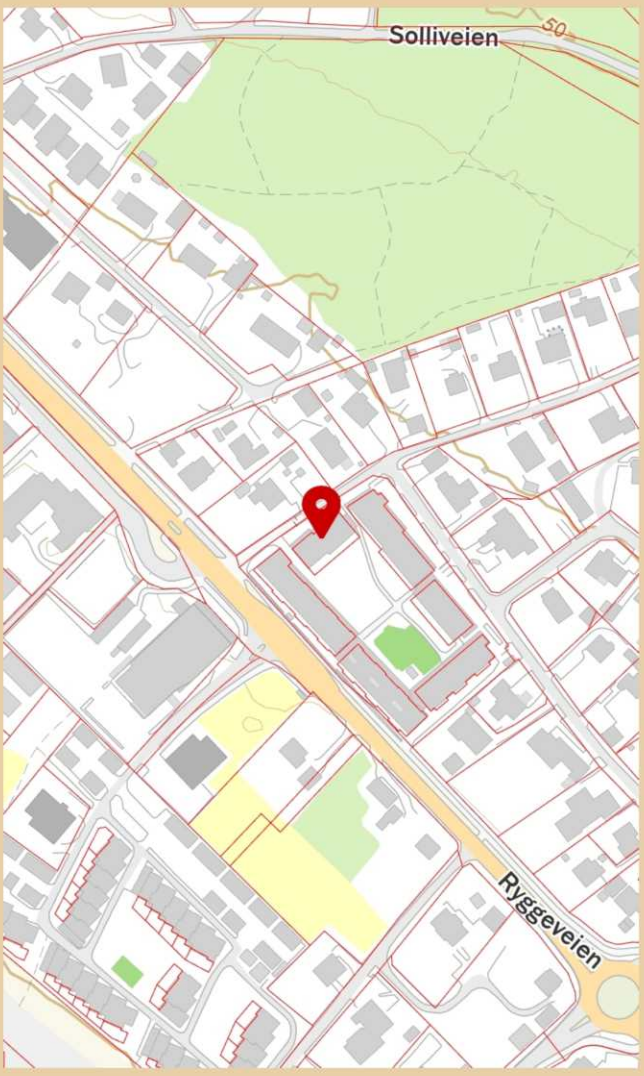
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Gateparkering
Lett 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

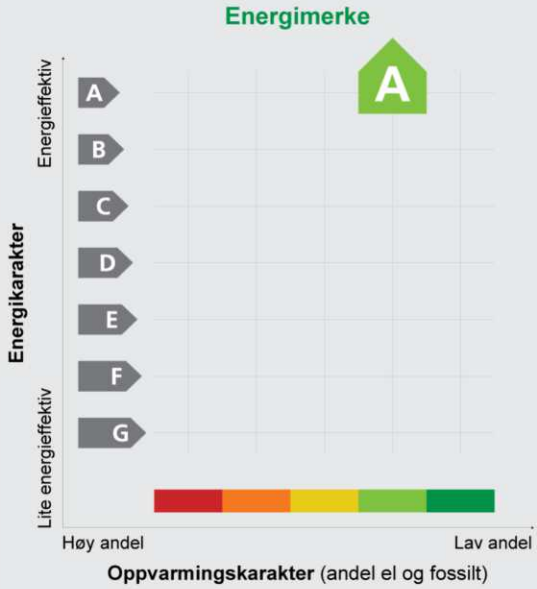
- Egen bil
- Gående



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

ENERGIATTEST

Adresse	Ryggeveien 404
Postnr	1580
Sted	RYGGE
Leilighetsnr.	
Gnr.	4
Bnr.	276
Seksjonsnr.	33
Festenr.	
Bygn. nr.	300684861
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2019-1047587
Dato	05.09.2019



Innmeldt av	Optihus AS v/ Ann-Theres Løchen/Håkon Skatvedt

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	62,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	17.01.2019	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ryggeveien 404
Postnr/Sted: 1580 RYGGE
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 05.09.2019 12:41:34
Energimerkenummer: A2019-1047587
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Optihus AS v/ Ann-Theres Løchen/Håkon Skatvedt

Gnr: 4
Bnr: 276
Seksjonsnr: 33
Festenr:
Bygnnr: 300684861

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6252769470
ByggIdentId	6252672508
BruksenhetsIdentId	6252680327
AdresseIdentId	55728398
VegAdresseIdentId	55673969
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0136
Gnr.	4
Bnr.	276
Snr.	33
Fnr.	
Gateadresse	Ryggeveien 404
Postnummer	1580
Poststed	RYGGE
Bygningsnr.	300684861
Bolignr.	H0201
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	05.09.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	45 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	62 m²
Totalt BRA	62 m²
Oppvarmet luftvolum	158 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	173,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,30 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	17.01.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	55 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,39
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe; Avtrekksvarmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,08
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,92
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,02
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,98
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,43
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.9.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Optihus AS
Navn person	Ann-Theres Løchen/Håkon Skatvedt

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	23,8
Ventilasjonsvarme	6,8
Varmtvann	29,8
Vifter	7,8
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	97,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3777 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	61,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1503 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	61,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3777 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3777 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3777 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	40 %

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

FRONTLINE VESTBY EIENDOMSMEGLING AS
v/John-André Rasmussen
Sentrumsveien 13, 1540 VESTBY
E-post: john.rasmussen@privatmegleren.no

Deres ref.: 323260057 . Vår ref.: 1503-1-089 Dato: 22.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Rygge Atrium
Organisasjonsnr:	919778520
Seksjonseier:	Atan, Ferhat
Medeier:	
Leilighetsnummer:	089
Adresse:	Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Seksjonsnummer:	89
Gnr.	104
Bnr.	275

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1078400.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har en felles garasje, felles bodområde og andre installasjoner De garasjeplassene som finnes, er kjøpt og eies av seksjonseiere i sameiet. Det vises til egne vedtekter for garasjesameiet i sameiets vedtekter men disse finnes ikke,. Da er det sameielovens regler som gjelder. Garasjen er egen seksjon. Felleskostnadene er regulert til lik kostnad pr. plass i boligsameiets vedtekter.De kan ikke selges fritt utenfor sameiet. Overdragelser av garasjeplasser som ikke blir solgt sammen med leiligheten meldes til forretningsfører og styret slik at listene blir ajourført. Kjøper blir fakturert 1/2 time i administrasjonsgebyr. Utendørs gjesteparkering har en betalingsordning, hvor P-Norge er engasjert av styret. Det er ingen ferdigattest på bygget.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208311859
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo	29 196 811,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 549,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Garasje	200,00
Felleskostnader likt BO	117,00
TV, bredbånd Viken	450,00
Felleskostnader BO	3 782,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 290,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 894,-
Annen formue:	56 853,-
Gjeld:	195 534,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208311859
Restsaldo:	194 443,53
Kapitalkostnader:	1 258,32
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 194 443,53,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Sætre Pettersen pr. e-post: vibeke.satre.pettersen@obos.no eller telefon: 22 86 54 41.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Christian Larsen, e-post: rygge-atrium@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1503
SAMEIET RYGGE ATRIUM

Velkommen til årsmøte i SAMEIET RYGGE ATRIUM

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2026 kl. 18:00, Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Hunder i atrium
8. Vedlikehold, sikkerhet og tiltak i sameiet
9. Låsing
10. Forslag til vedtektsendring – etablering av ildsted/fyringsanlegg
11. Forslag til sak: Fast representasjon fra næringsseksjonene i styret.
12. Varmepumpe B320
13. Etablering av kameraovervåking i fellesarealer
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET RYGGE ATRIUM

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak

Vibeke Pettersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1503 Alpha.pdf
2. 1503 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret erfarer fortsatt at rehabiliteringsprosjektene er tidkrevende, og at opprydningsarbeidet etter fase én medfører at enkelte styremedlemmer legger ned svært mange timer på vegne av fellesskapet. Sameiet har ekstern styreleder, og 240 000 kroner av det totale honoraret er avsatt til dette vervet. Den samlede styregodtgjørelsen foreslås derfor satt til kr 394 500,–, hvorav 154 500 kroner fordeles internt mellom de øvrige styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 394 500,-.

Sak 7

Hunder i atrium

Forslag fremmet av:
Knud Hansen, Anne Kristine Ramfjord

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at det åpnes for at hundeiere kan bruke atrium sammen med hunder for lek og kos. Det foreslås en prøveperiode på 1 år for å se om hundeiere rydder opp etter hundene

Styrets innstilling
Styret stiller seg positivt til forslaget. Det forutsettes imidlertid at hundeeiere utviser særlig hensyn, da atriummet er et felles og avgrenset uteområde som benyttes av alle beboere.

Forslag til vedtak
Det foreslås at det åpnes for at hundeiere kan bruke atrium sammen med hunder for lek og kos. Det foreslås en prøveperiode på 1 år for å se om hundeiere rydder opp etter hundene

Sak 8

Vedlikehold, sikkerhet og tiltak i sameiet

Forslag fremmet av:
Aida Ziarniak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å melde inn flere forhold knyttet til vedlikehold og sikkerhet i sameiet:

Balkonger har fliser som har løsnet, og det er observert at fukt trekker inn mot vegg og under terskel til balkongdører. Dette kan føre til bygningsskader dersom det ikke utbedres.

Fliser i hovedtrappene i blokk C løsner, noe som både er et vedlikeholdsbehov og kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Det er behov for å se på en bedre løsning for adgang til garasje, hvor dørene er låst ved inngang, samtidig som krav til brannsikkerhet ivaretas ved utgang.

Det foreslås å vurdere kameraovervåkning i garasjeanlegget for økt trygghet og sikkerhet.

Det ønskes også at sameiet vurderer muligheten for innglassing av balkonger, med felles retningslinjer.

Forslag til vedtak

Styret bes:

Vurdere og iverksette nødvendige tiltak for utbedring av fliser på rammet balkonger og i hovedtrapper.

Utrede og foreslå løsning for sikker og hensiktsmessig adgang til garasje i tråd med brannsikkerhetskrav.

Vurdere etablering av kameraovervåkning i garasjeanlegget.

Utrede muligheter og retningslinjer for innglassing av balkonger.

Sak 9

Låsing

Forslag fremmet av:
Kjetil Fredhøi Karterud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Låsing av dører ned i garasje.

Styrets innstilling

Styret støtter dette og har startet arbeid med utredning av eksisterende brannkonsept for å se hvordan dette kan løses.

Forslag til vedtak

Dette bør gjøres. Ettersom det stadig er uvedkommende i garasje(innbrudd i biler å hærverk)

Sak 10

Forslag til vedtektsendring – etablering av ildsted/fyringsanlegg

Forslag fremmet av:
Nina Kristin Grydeland

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Bakgrunnen for forslaget er at sameiet i dag ikke har en egen bestemmelse som regulerer etablering av ildsted. Etter mitt syn bør dette reguleres tydelig i vedtektene, da det gjelder brannsikkerhet, bygningsmessige forhold, styrets forhåndsgodkjenning, offentlig melding, adkomst for feiing og kostnadsfordeling.

Så vidt jeg kjenner til er det i dag kun tre husstander i sameiet som har ildsted. Det fremstår derfor som rimelig at kostnader som knytter seg til ildsted, herunder feiing, kontroll, tilsyn og nødvendig tilrettelegging for lovlig adkomst til pipe/skorstein, bæres av de seksjonseiere som faktisk har eller etablerer ildsted, og ikke av sameiet som helhet.

Jeg viser også til at sameiet per i dag ikke har etablert takstige eller annen adkomstløsning for feiing på taket, og at dispensasjon knyttet til dette kun gjelder frem til sommeren 2026. Dette understreker etter mitt syn behovet for klare regler før eventuelle flere ildsteder etableres.

Jeg foreslår derfor at sameiermøtet behandler følgende vedtak:

Styrets innstilling

Styret mener forslagsstillers forslag til vedtak ikke er juridisk holdbart, og har derfor utarbeidet et alternativt forslag.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag til vedtektsendring – etablering av ildsted/fyringsanlegg
- Mot Forslag til vedtektsendring – etablering av ildsted/fyringsanlegg

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslag til nytt punkt i vedtektene, for eksempel under punkt 18:

Det er ikke tillatt å etablere nytt ildsted, foreta ny tilkobling til pipe, skorstein eller røykløp, eller gjøre vesentlige endringer på eksisterende fyringsanlegg uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret.

Seksjonseier er selv ansvarlig for at tiltaket prosjekteres, monteres og eventuelt meldes til offentlig myndighet i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, offentlige krav og produsentens monteringsanvisning. Arbeidet skal utføres av kvalifiserte fagfolk der regelverket krever det.

Seksjonseier plikter å melde installasjon av nytt ildsted og vesentlige endringer ved fyringsanlegget til kommunen og/eller brann- og feiervesenet, og skal oversende kopi av melding og relevant dokumentasjon til styret før ildstedet tas i bruk.

Den seksjonseier som har eller etablerer ildsted, bærer selv alle kostnader knyttet til ildstedet og fyringsanlegget, herunder etablering, kontroll, tilsyn, feiing, vedlikehold og nødvendig tilrettelegging for sikker og lovlig adkomst til pipe eller skorstein, herunder takstige, taktrinn, plattform, feieluke eller andre nødvendige tiltak. Slike kostnader skal ikke belastes sameiet eller fordeles på øvrige seksjonseiere.

Seksjonseier som etablerer ildsted skal i tillegg betale et engangsbeløp til sameiet på kr 2.000 til dekning av sameiets administrative oppfølging og tilrettelegging. Beløpet reguleres årlig i samsvar med konsumprisindeksen.

2. § XX Ildsteder og fyringsanlegg 1. Forhåndssamtykke Etablering av nytt ildsted, ny tilkobling til pipe, skorstein eller røykløp, eller vesentlige endringer på eksisterende fyringsanlegg krever skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Styret kan sette vilkår for samtykket. 2. Seksjonseiers ansvar Seksjonseier er ansvarlig for at tiltaket prosjekteres, utføres og eventuelt meldes til offentlig myndighet i samsvar med gjeldende regelverk. Arbeidet skal utføres av kvalifiserte fagfolk der dette kreves. Kopi av relevant dokumentasjon skal sendes styret før ildstedet tas i bruk. 3. Vedlikehold og kostnader Seksjonseier med ildsted bærer selv alle kostnader knyttet til ildstedet, fyringsanlegget, feiing, tilsyn og nødvendig takadkomst (takstige, taktrinn, feieluke mv.). Slike kostnader belastes ikke sameiet eller øvrige seksjonseiere. For seksjonseiere som etablerer ildsted etter at denne vedtekten trer i kraft, er styrets samtykke betinget av at seksjonseier bekrefter disse pliktene skriftlig. 4. Behandlingsgebyr Ved søknad om samtykke betales et engangsbeløp på kr 2 000 til sameiet. Beløpet reguleres årlig etter konsumprisindeksen. 5. Forsikring og ansvar Seksjonseier er ansvarlig for skade på fellesareal eller andre bruksenheter som skyldes ildstedet, og plikter å ha innboforsikring som dekker bruk av ildsted. 6. Eksisterende ildsteder For ildsteder lovlig etablert før denne vedtektens ikrafttredelse gjelder punkt 3 bare ved skriftlig samtykke fra seksjonseier. Punkt 1, 2 og 5 gjelder for alle.

Sak 11

Forslag til sak: Fast representasjon fra næringsseksjonene i styret.

Forslag fremmet av:
Nina Kristin Grydeland

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Sameiet består av både boligseksjoner og næringsseksjoner. Etter mitt syn er det viktig at dette også gjenspeiles i styrets sammensetning.

Næringsseksjonene har ikke bare egne interesser og problemstillinger, men også erfaringer, perspektiver og kompetanse som kan være nyttige for sameiet som helhet. Næring ser ofte eiendommen fra en litt annen side enn boligseksjonene, blant annet når det gjelder drift, vedlikehold, tekniske forhold, kostnadsbevissthet, langsiktig verdiforvaltning og praktisk bruk av eiendommen. Det mener jeg sameiet er tjent med å ha representert rundt styrebordet.

Formålet med forslaget er ikke å gi næring noen særfordel, men å bidra til bedre balanse, bredere innsikt og større tillit til styrets arbeid i et sameie som består av to ulike eiergrupper. Jeg mener det er både naturlig og fornuftig at næringsseksjonene alltid har en plass i styret så lenge sameiet består av både bolig og næring.

Styrets innstilling

Bakgrunn Sameiet består av 113 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner. Det er fremmet forslag fra Nina Kristin Grydeland om å vedtektsfeste at næringsseksjonene alltid skal være representert i styret med minst ett medlem. Styret støtter intensjonen, men foreslår en justert ordlyd som ivaretar både næringens behov for medvirkning og boligseksjonenes demokratiske flertall, slik at vedtaket står seg etter eierseksjonsloven §§ 27, 54 og 55.

Styrets innstilling til vedtak Sameiermøtet vedtar følgende tillegg til vedtektenes § 10.1 (Valg av styret) som nytt fjerde avsnitt:

«Så lenge sameiet omfatter næringsseksjoner, skal minst ett av styrets faste medlemmer være eier av en næringsseksjon, eller en person utpekt skriftlig av en næringsseksjonseier. Boligseksjonene skal til enhver tid utgjøre flertallet av styrets faste medlemmer.

Kandidat til næringens plass foreslås av næringsseksjonseierne i fellesskap, fortrinnsvis gjennom valgkomiteen. Selve valget gjennomføres av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 55.

Dersom ingen næringsseksjonseier stiller til valg eller utpeker en kandidat, kan plassen midlertidig besettes av en boligseksjonseier frem til neste ordinære sameiermøte. Næringsplassen reaktiveres så snart en kandidat fra næringen er tilgjengelig.

På tilsvarende måte bør det velges minst ett varamedlem fra næringsseksjonene. Punktene over gjelder så langt de passer.»

Flertallskrav Forslaget innebærer endring av sameiets vedtekter og krever **minst to tredjedeler av de avgitte stemmene**, jf. vedtektene § 9.2 H og eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag til sak: Fast representasjon fra næringsseksjonene i styret.
- Mot Forslag til sak: Fast representasjon fra næringsseksjonene i styret.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at næringsseksjonene skal være representert i styret med minst ett styremedlem så lenge sameiet omfatter næringsseksjoner. Dette foreslås innarbeidet i sameiets vedtekter.

2. Sameiermøtet vedtar følgende tillegg til vedtektenes § 10.1 (Valg av styret) som nytt fjerde avsnitt: «Så lenge sameiet omfatter næringsseksjoner, skal minst ett av styrets faste medlemmer være eier av en næringsseksjon, eller en person utpekt skriftlig av en næringsseksjonseier. Boligseksjonene skal til enhver tid utgjøre flertallet av styrets faste medlemmer. Kandidat til næringens plass foreslås av næringsseksjonseierne i fellesskap, fortrinnsvis gjennom valgkomiteen. Selve valget gjennomføres av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 55. Dersom ingen næringsseksjonseier stiller til valg eller utpeker en kandidat, kan plassen midlertidig besettes av en boligseksjonseier frem til neste ordinære sameiermøte. Næringsplassen reaktiveres så snart en kandidat fra næringen er tilgjengelig. På tilsvarende måte bør det velges minst ett varamedlem fra næringsseksjonene. Punktene over gjelder så langt de passer.» Flertallskrav Forslaget innebærer endring av sameiets vedtekter og krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf. vedtektene § 9.2 H og eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

Sak 12

Varmepumpe B320

Forslag fremmet av:
Petter Kaareng

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi sliter med at det blir for kaldt om vinteren og for varmt om sommeren. Sist sommer hadde vi flere dager med innetemperatur på over 28 grader. I januar/februar i år måtte vi bruke vifteovn for å holde temperatur over 18 grader. Vårt Nilan anlegg har hatt service, men det har ikke hjulpet. Vi har også screens på vinterhaven. Vår nabo i B319 har samme problem og jeg antar at alle i 3. etasje i A og B har lignende problemer. For meg og min kone så må vi vurdere å flytte hvis intet gjøres. Alle kostnader vil bli betalt av oss og vi vil sørge for at godkjente installatører får denne jobben. Vi har en terrasse på 50 kvm hvor ingen andre har innsyn. Terrassen har nå godt fall med sluk mot Ryggeveien så vannet fra pumpen vil finne veien til sluk. Tror heller ikke at pumpen vil skape sjenerende støy for våre naboer. Jeg har forgjeves bedt Styret om dispensasjon fra vedtektene, men det ønsker ikke Styret. Jeg ber derfor Styret om endring av vedtektene slik at sameierne i leiligheter i øverste etasje i blokk A og B kan installere varmepumper.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget til vedtak. Det er imidlertid viktig for styret at vedtaket ikke åpner for installasjon av varmepumpe på generelt grunnlag, da dette kan være til sjenanse for naboer og medføre utfordringer knyttet til avrenning og estetikk.

Styret anerkjenner likevel behovet for bedre temperaturregulering i øverste etasje, hvor sol og varmestråling fra tak gir særlige utfordringer. Montering av kompressor på terrassen vil i begrenset grad påvirke naboer, og det finnes allerede etablerte løsninger for vannavrenning på disse arealene.

Styret vil utarbeide klare retningslinjer for montering før tillatelse kan gis.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider et forslag til vedtak på kommende årsmøte som gir leilighetene i øverste etasje i blokk A og B anledning til å installere varmepumpe.

Sak 13

Etablering av kameraovervåking i fellesarealer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har de siste året mottatt henvendelser fra beboere om hærverk/innbrudd/uønsket aktivitet i kjeller/garasje/inngangsparti m.m..

For å trygge fellesarealene og forebygge nye hendelser ønsker styret å få årsmøtets tilslutning til å etablere kameraovervåking i utvalgte fellesarealer, innenfor de rammer som følger av personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR).

Datatilsynet stiller strenge krav til kameraovervåking i borettslag og boligsameier. Overvåking av fellesarealer skal være «forankret i et ønske blant beboerne», ha klar tilslutning (i praksis 2/3 flertall) og bør vedtektsfestes. Overvåking kun for å håndheve husordensregler, kildesortering eller andre «mindre tungtveiende formål» er **ikke** tillatt (Datatilsynets veileder «Kameraovervåking – hva er lov?»).

Behandlingsgrunnlag vil normalt være berettiget interesse etter personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav f, jf. personopplysningsloven § 31. Det krever en konkret interesseavveining mellom sameiets behov og beboernes personvern, og at prinsippene i artikkel 5 (formålsbegrensning, dataminimering, lagringsbegrensning, sikkerhet) overholdes.

Forslag til vedtak

1. Hovedvedtak Årsmøtet godkjenner etablering av kameraovervåking i utvalgte fellesarealer. Styret gis fullmakt til å gjennomføre anskaffelse, installasjon og drift, herunder å inngå nødvendige avtaler med leverandør og databehandler. 2. Formål Kameraovervåkingen skal forebygge og bidra til oppklaring av straffbare forhold som innbrudd, hærverk og tyveri, samt ivareta beboernes sikkerhet. Opptak skal ikke brukes til å håndheve husordensregler eller andre mindre alvorlige forhold. 3. Overvåkede områder Følgende områder overvåkes: hovedinngang, sykkelparkering, garasjenedkjørsel og søppelrom. Kameraene skal ikke filme inn mot boenheter, balkonger, vinduer eller andre områder der beboere har en berettiget forventning om privatliv. 4. Lagring og tilgang Opptak slettes automatisk etter 7 dager, med mindre opptaket må sikres i forbindelse med en politianmeldt sak. Kun styreleder og ett utpekt styremedlem har tilgang til opptakene. Utlevering skjer kun til politiet etter begjæring, eller til den registrerte selv etter innsynsbegjæring i samsvar med GDPR. 5. Informasjon til beboere Det skal settes opp tydelig skilting ved alle overvåkede områder med informasjon om behandlingsansvarlig, formål, lagringstid og kontaktinformasjon. Beboerne skal også motta skriftlig informasjon før kameraene tas i bruk. 6. Kostnader Investerings- og driftskostnader dekkes over sameiets felleskostnader innenfor de rammer styret fastsetter. 7. Evaluering Styret evaluerer ordningen etter 12 måneder og legger resultatet frem for neste ordinære årsmøte. 8. Vedtektsendring Følgende tilføyes som ny paragraf i sameiets vedtekter: «Sameiet kan etablere kameraovervåking i fellesarealer for å forebygge og oppklare straffbare forhold og ivareta beboernes sikkerhet. Overvåkingen skal til enhver tid skje innenfor rammen av personvernregelverket og de retningslinjer som er vedtatt av årsmøtet.»

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Sameiet er fremdeles i en fase som krever ekstraordinær innsats av styremedlemmene. Styret ønsker kandidater som har mulighet til å sette av nødvendig tid, er genuint interessert i bomiljøet og evner å bidra praktisk når situasjonen krever det.

Dagens styre ønsker å fortsette, men oppfordrer særlig beboere med byggfaglig kompetanse til å melde sitt kandidatur under møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Christian Larsen

  Larsen er valgt som ekstern styreleder og ble innvalgt på ekstraordinært årsmøte i 2025. Som følge av at styrelederen er ekstern, utbetales styrehonoraret månedlig i perioden.
  Styreleders honorar utgjør kr 240 000 og dekkes innenfor det totale styreholoraret. Styrehonorar er ikke merverdiavgiftspliktig og utløser ikke pensjonsforpliktelser. I tillegg faktureres det 5 % av styreholoraret (ekskl. mva.) til dekning av IT- og telekommunikasjonstjenester.
  Styremedlemmer velges for 2 år av gangen, men om årsmøtet i 2027 ønsker intern kandidat vil styreleder fratre.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- John-Andre Rasmussen

John-Andre er utdannet eiendomsmegler og er opptatt av at sameiet fremstår attraktivt og er et godt sted å bo. Han besitter solid kunnskap om regelverk knyttet til overtakelser og omsetning av eiendom, noe som jevnlig kommer sameiet til nytte.

- Nina Kristin Grydeland

  Nina representerer næringsseksjonene i sameiet og har i perioden vært en viktig bidragsyter i arbeidet med å styrke samarbeidet mellom bolig- og næringsseksjonene. Nina besitter høy arbeidskapasitet og et bredt kontaktnett, noe som kommer sameiet til gode.

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Christoffer Jenssen

  Christoffer er medlem i dagens styret og er en resurs med tanke på rehabelitering fase 2 og avslutning av fase 1

- Trude Anine Skaar

  Trude Anine har hatt hovedansvaret for gjennomgang og dokumentasjon av rehabiliteringsarbeidet utført av Moss Flis og Betong. I tillegg har hun hatt medansvar for oppfølging av forsikringssaker og har ivaretatt rollen som nestleder i styret.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Charlotte Bakke Sevaldsen

  Charlotte har vært varameldem i styret i perioden og stiller som kandidat for en ny periode.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden

I perioden fra årsmøtet 2025 til årsmøtet 2026 har styret avholdt 14 styremøter og arbeidet med saker knyttet til rehabiliteringsprosjektet, drift og vedlikehold av eiendommen, økonomi, forsikringssaker, brannsikkerhet og generelle beboerforhold. Styret har i tillegg behandlet en rekke henvendelser fra seksjonseiere og fulgt opp løpende saker gjennom året.

Rehabiliteringsprosjektet

Oppfølging av rehabiliteringsprosjektet har vært en av styrets viktigste oppgaver i perioden. Styret har arbeidet med sluttføring og oppfølging av tidligere utførte arbeider, behandling av reklamasjoner og gjennomgang av prosjektets økonomi og dokumentasjon. Det har også vært gjennomført befaringer og møter med rådgivere, entreprenører og andre involverte parter.

Parallelt har styret, sammen med prosjektledelse og rådgivere, arbeidet med planlegging av fase 2 av rehabiliteringsprosjektet. Dette omfatter rehabilitering av tak og balkonger, vurdering av tekniske løsninger, anbudsprosess og valg av entreprenør for gjennomføring av arbeidene.

For å sikre god informasjon til seksjonseierne ble det arrangert et eget beboermøte hvor planene for fase 2 ble presentert. Her ble blant annet prosjektets bakgrunn, omfang, planlagt fremdrift og finansiering gjennomgått, og seksjonseierne fikk anledning til å stille spørsmål og komme med innspill til prosjektet.

Styret har videre arbeidet med oppfølging av tidligere rehabiliteringsarbeider og gjennomgått dokumentasjon, kostnader og øvrige forhold knyttet til prosjektet. I den forbindelse er det avdekket enkelte forhold som styret mener krever nærmere avklaringer. Arbeidet med å gjennomgå dokumentasjon og følge opp saken har vært omfattende og vil fortsette i kommende periode. Styret arbeider med å ivareta sameiets interesser og sikre at prosjektet blir tilstrekkelig dokumentert og avsluttet på en forsvarlig måte.

Drift og vedlikehold

Styret har gjennom året behandlet en rekke saker knyttet til drift og vedlikehold av bygninger og tekniske anlegg. Dette har blant annet omfattet ventilasjonsanlegg, vinduer, sprinkleranlegg, oppvarming av fellesarealer, renhold, skadedyrkontroll og oppfølging av ulike tekniske installasjoner. Det er også arbeidet med å etablere rutiner og avtaler som skal bidra til mer effektiv drift og bedre oppfølging av vedlikeholdsbehov.

I perioden ble det gjennomført fasadevask av bygningen. Dette er et viktig vedlikeholdstiltak som bidrar til at eiendommen fremstår velstelt og ivaretatt, og som samtidig gir mulighet til å avdekke eventuelle skader eller behov for tiltak på fasaden.

Vaktmestertjenester

Styret har i perioden vurdert hvordan løpende drifts- og vedlikeholdsoppgaver best kan ivaretas. Etter innhenting og vurdering av tilbud ble det inngått avtale om vaktmestertjenester for sameiet. Erfaringene så langt er svært gode, og styret opplever at ordningen har bidratt til bedre oppfølging av fellesarealer, uteområder og løpende driftsoppgaver. Vaktmesteren har også vært et nyttig kontaktpunkt i forbindelse med mindre vedlikeholdsoppgaver og praktiske forhold i sameiet.

Brannvern og sikkerhet

Styret har hatt et særskilt fokus på brannsikkerhet gjennom året. Det er arbeidet med oppfølging av brannalarmanlegget, rutiner ved alarmutløsninger og informasjon til beboerne om håndtering av brannhendelser. Styret har også hatt dialog med Moss brann og redning om brannsikkerhet i sameiet, blant

annet knyttet til hendelser ved avfallsanleggene og utfordringer med uønskede alarmer. Arbeidet med å redusere antall feilalarmer og sikre gode rutiner vil fortsette i kommende periode.

Forsikrings- og skadesaker

Som i tidligere år har styret fulgt opp flere forsikrings- og skadesaker. Dette har i hovedsak vært knyttet til vannlekkasjer og andre bygningsmessige forhold hvor det har vært nødvendig med kontakt mot forsikringsselskap, fagpersoner og berørte seksjonseiere. Styret har lagt vekt på rask oppfølging og god informasjon til de involverte. Vi erkjenner likevel at enkelte seksjonseiere har måttet vente lenge på utbedringer. Dette henger ofte sammen med at årsakene til skadene ligger i underliggende mangler ved bygget som må utbedres før tiltak kan gjennomføres i den enkelte leilighet.

Garasje og fellesområder

Styret har behandlet ulike saker knyttet til garasjeanlegget og øvrige fellesarealer. Dette har blant annet omfattet sikkerhet, adgangsforhold, orden og generelt vedlikehold. Styret har også vurdert ulike tiltak som kan bidra til økt trygghet og bedre ivaretakelse av sameiets fellesområder, og håper å kunne implementere flere av disse i kommende periode.

Dugnader og bomiljø

Det ble gjennomført dugnader i løpet av perioden, og styret ønsker å takke alle beboere som bidro. Dugnader og felles aktiviteter er viktige både for vedlikeholdet av eiendommen og for å skape et godt bomiljø. Styret opplever generelt et godt engasjement blant beboerne og setter stor pris på de bidragene som gis gjennom året. Det registreres også en merkbart bedre stemning i sameiet og et vesentlig lavere konfliktnivå enn tidligere. Dette setter styret stor pris på, og gjør at innsatsen i større grad kan rettes mot videre utvikling av sameiet.

Rutiner og administrasjon

Styret har videre arbeidet med å forbedre interne rutiner og arbeidsprosesser. Det er lagt vekt på systematisk behandling av innmeldte saker, god kommunikasjon med beboerne og effektiv oppfølging av drift og vedlikehold. Styret arbeider kontinuerlig med å utvikle gode rutiner som bidrar til en trygg og velfungerende forvaltning av sameiet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Rygge Atrium

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Vedlegg 1 16 av 25 1502 Alpha.pdf

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

SAMEIET RYGGE ATRIUM
ORG.NR. 919778520, KLIENTNR. 1503

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 490 556	6 560 267	7 518 000	7 490 000
Andre inntekter	3	16 874 911	15 047 917	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**24 365 467**	**21 608 184**	**7 568 000**	**7 540 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-51 065	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-354 500	-200 000	-200 000	-394 500
Avskrivninger		0	-2 355	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 688	-15 000	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-162 900	-156 635	-166 000	-173 470
Konsulenthonorar		-3 033 662	-6 283 825	-350 000	-550 000
Drift og vedlikehold	7	-7 819 744	-29 680 310	-554 000	-862 120
Forsikringer		-124 296	-141 391	-170 000	-190 400
Kommunale avgifter	8	-1 242 598	-1 124 662	-1 323 000	-1 399 185
Energi/fyring	9	-273 582	-171 903	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-672 033	-628 280	-665 000	-684 950
Andre driftskostnader	10	-2 408 675	-403 273	-433 000	-437 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 158 742**	**-38 835 833**	**-4 001 000**	**-4 832 635**
DRIFTSRESULTAT		**8 206 725**	**-17 227 649**	**3 567 000**	**2 707 365**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	183 209	32 725	0	0
Finanskostnader	12	-2 536 677	-2 094 127	-2 751 000	-2 751 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 353 468**	**-2 061 402**	**-2 751 000**	**-2 751 000**
ÅRSRESULTAT		**5 853 257**	**-19 289 052**	**816 000**	**-43 635**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-19 289 052		
Reduksjon udekket tap:		5 853 257	0		

Dokument-ID 092221155575765320 13

SAMEIET RYGGE ATRIUM
ORG.NR. 919778520, KLIENTNR. 1503

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordrin	13	198 929	4 704 286
Forskuddsbetalte kostnader		14 729	29 453
Andre kortsiktige fordringer	14	171 173	30 000
Driftskonto OBOS-banken		4 103 790	8 891 596
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 200	0
Sparekonto OBOS-banken		5 707 980	0
SUM OMLØPSMIDLER		**10 215 801**	**13 655 335**
SUM EIENDELER		**10 215 801**	**13 655 335**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-21 295 566	-27 148 823
SUM EGENKAPITAL		**-21 295 566**	**-27 148 823**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	29 360 624	39 768 885
SUM LANGSIKTIG GJELD		**29 360 624**	**39 768 885**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 716	43 034
Leverandørgjeld		2 087 132	977 136
Skyldige offentlige avgifter	17	24 840	0
Påløpte renter		10 054	15 103
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 150 742**	**1 035 273**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 215 801**	**13 655 335**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss,27.04.2026
Styret i Sameiet Rygge Atrium

Per Christian Larsen John-Andre Rasmussen Trude Anine Skaar

Nina Kristin Grydeland Christoffer Jenssen

Dokument-ID 092221155575765320 13

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	6 014 064
Felleskostnader likt bolig	158 652
Felleskostnader næring	432 000
Felleskostnader likt næring	14 040
Garasje	261 600
TV, bredbånd Viken	610 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 490 556**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Inngåtte forliksavaler	10 900 000
Mottatt oppgjør T13 Eiendom AS etter konkurs	5 918 430
Nøkler	3 600
Parkering	41 173
Portåpner	11 700
Andre inntekter	8
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 874 911**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-947

Dokument-ID 092221155575765320 13

Arbeidsgiveravgift	-50 118
SUM PERSONALKOSTNADER	**-51 065**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-354 500
SUM STYREHONORAR	**-354 500**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 425

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 688
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 688**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Byggsmart24 AS	-1 316 904
Moss Flis & Betong AS	-4 903 575
OBOS Prosjekt AS	-409 651
Andre kostnader knyttet til prosjektet	-547 368
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-7 177 497**
Drift/vedlikehold bygninger	-307 802
Drift/vedlikehold VVS	-22 624
Drift/vedlikehold elektro	-78 122
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 577
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 888
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 857
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 902
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 745
Egenandel forsikring	-23 788
Kostnader dugnader	-13 115
Reparasjon og vedlikehold annet	-826
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 819 744**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-714 888
Renovasjonsgebyr	-527 710
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 242 598**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-273 582
SUM ENERGI / FYRING	**-273 582**

NOTE 10

Dokument-ID 092221155575765320 13

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-46 470
Vaktmestertjenester	-51 093
Renhold ved firmaer	-194 537
Snørydding	-25 626
Andre driftskostnader	-34 535
Kontor- og datarekvisita	-618
Trykksaker	-2 735
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 425
Drivstoff	-183
Vedlikehold biler/maskiner	-615
Bilgodtgjørelse	-2 210
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-1 136
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-4 023
Øreavrunding	1
Tap på fordringer	-2 035 070
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 408 675**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	23 872
Renter av sparekonto i OBOS-banken	139 550
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	19 787
SUM FINANSINNTEKTER	**183 209**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 536 140
Renter på leverandørgjeld	-537
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 536 677**

NOTE 13
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	2 233 987
Tap på krav, avsetning	-2 035 058
SUM KUNDEFORDRINGER	**198 929**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Forliksavtale	100 000
Andre kortsiktige fordringer	71 173
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**171 173**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Dokument-ID 092221155575765320 13

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,25 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-40 000 000	
Nedbetalt tidligere	231 115	
Nedbetalt i år	10 408 261	
		-29 360 624
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 360 624**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-19 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-24 840**

Dokument-ID 092221155575765320 13

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 3.06.26
Selskapsnummer: 1503 **Selskapsnavn:** SAMEIET RYGGE ATRIUM

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET RYGGE ATRIUM

Organisasjonsnummer: 919778520
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Pettersen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Yasmina Azzaoui er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Styrets innstilling
Styret erfarer fortsatt at rehabiliteringsprosjektene er tidkrevende, og at opprydningsarbeidet etter fase én medfører at enkelte styremedlemmer legger ned svært mange timer på vegne av fellesskapet. Sameiet har ekstern styreleder, og 240 000 kroner av det totale honoraret er avsatt til dette vervet. Den samlede styregodtgjørelsen foreslås derfor satt til kr 394 500,–, hvorav 154 500 kroner fordeles internt mellom de øvrige styremedlemmene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 394 500,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Hunder i atrium

Fremmet av: Knud Hansen, Anne Kristine Ramfjord

Det foreslås at det åpnes for at hundeiere kan bruke atrium sammen med hunder for lek og kos. Det foreslås en prøveperiode på 1 år for å se om hundeiere rydder opp etter hundene

Styrets innstilling
Styret stiller seg positivt til forslaget. Det forutsettes imidlertid at hundeeiere utviser særlig hensyn, da atriummet er et felles og avgrenset uteområde som benyttes av alle beboere.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at det åpnes for at hundeiere kan bruke atrium sammen med hunder for lek og kos. Det foreslås en prøveperiode på 1 år for å se om hundeiere rydder opp etter hundene
>
> ✓ **Vedtatt. 6 stemte imot og 40 stemte for forslaget.**

8. Vedlikehold, sikkerhet og tiltak i sameiet

Fremmet av: Aida Ziarniak

Jeg ønsker å melde inn flere forhold knyttet til vedlikehold og sikkerhet i sameiet:

Balkonger har fliser som har løsnet, og det er observert at fukt trekker inn mot vegg og under terskel til balkongdører. Dette kan føre til bygningsskader dersom det ikke utbedres.

Fliser i hovedtrappene i blokk C løsner, noe som både er et vedlikeholdsbehov og kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Det er behov for å se på en bedre løsning for adgang til garasje, hvor dørene er låst ved inngang, samtidig som krav til brannsikkerhet ivaretas ved utgang.

Det foreslås å vurdere kameraovervåkning i garasjeanlegget for økt trygghet og sikkerhet.

Det ønskes også at sameiet vurderer muligheten for innglassing av balkonger, med felles retningslinjer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes:
> Vurdere og iverksette nødvendige tiltak for utbedring av fliser på rammet balkonger og i hovedtrapper.
> Utrede og foreslå løsning for sikker og hensiktsmessig adgang til garasje i tråd med brannsikkerhetskrav.
> Vurdere etablering av kameraovervåkning i garasjeanlegget.
> Utrede muligheter og retningslinjer for innglassing av balkonger.
> ✓ **Vedtatt. Tatt til etterretning, styret jobber videre med disse sakene.**

9. Låsing

Fremmet av: Kjetil Fredhøi Karterud

Låsing av dører ned i garasje.

Styrets innstilling
Styret støtter dette og har startet arbeid med utredning av eksisterende brannkonsept for å se hvordan dette kan løses.

> **Forslag til vedtak:**
> Dette bør gjøres. Ettersom det stadig er uvedkommende i garasje(innbrudd i biler å hærverk)
> ✓ **Vedtatt. Styret vil jobbe videre med dette, men er et kostnadsspørsmål da flere dører må byttes.**

10. Forslag til vedtektsendring – etablering av ildsted/fyringsanlegg

Fremmet av: Nina Kristin Grydeland

Bakgrunnen for forslaget er at sameiet i dag ikke har en egen bestemmelse som regulerer etablering av ildsted. Etter mitt syn bør dette reguleres tydelig i vedtektene, da det gjelder brannsikkerhet, bygningsmessige forhold, styrets forhåndsgodkjenning, offentlig melding, adkomst for feiing og kostnadsfordeling.

Så vidt jeg kjenner til er det i dag kun tre husstander i sameiet som har ildsted. Det fremstår derfor som rimelig at kostnader som knytter seg til ildsted, herunder feiing, kontroll, tilsyn og nødvendig tilrettelegging for lovlig adkomst til pipe/skorstein, bæres av de seksjonseiere som faktisk har eller etablerer ildsted, og ikke av sameiet som helhet.

Jeg viser også til at sameiet per i dag ikke har etablert takstige eller annen adkomstløsning for feiing på taket, og at dispensasjon knyttet til dette kun gjelder frem til sommeren 2026. Dette understreker etter mitt syn behovet for klare regler før eventuelle flere ildsteder etableres.

Jeg foreslår derfor at sameiermøtet behandler følgende vedtak:

Styrets innstilling
Styret mener forslagsstillers forslag til vedtak ikke er juridisk holdbart, og har derfor utarbeidet et alternativt forslag.

✕ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Forslag til nytt punkt i vedtektene, for eksempel under punkt 18:
> Det er ikke tillatt å etablere nytt ildsted, foreta ny tilkobling til pipe, skorstein eller røykløp, eller gjøre vesentlige endringer på eksisterende fyringsanlegg uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret.
> Seksjonseier er selv ansvarlig for at tiltaket prosjekteres, monteres og eventuelt meldes til offentlig myndighet i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, offentlige krav og produsentens monteringsanvisning. Arbeidet skal utføres av kvalifiserte fagfolk der regelverket krever det.
> Seksjonseier plikter å melde installasjon av nytt ildsted og vesentlige endringer ved fyringsanlegget til kommunen og/eller brann- og feiervesenet, og skal oversende kopi av melding og relevant dokumentasjon til styret før ildstedet tas i bruk.
> Den seksjonseier som har eller etablerer ildsted, bærer selv alle kostnader knyttet til ildstedet og fyringsanlegget, herunder etablering, kontroll, tilsyn, feiing, vedlikehold og nødvendig tilrettelegging for sikker og lovlig adkomst til pipe eller skorstein, herunder takstige, taktrinn, plattform, feieluke eller andre nødvendige tiltak. Slike kostnader skal ikke belastes sameiet eller fordeles på øvrige seksjonseiere.
> Seksjonseier som etablerer ildsted skal i tillegg betale et engangsbeløp til sameiet på kr 2.000 til dekning av sameiets administrative oppfølging og tilrettelegging. Beløpet reguleres årlig i samsvar med konsumprisindeksen.
>
> Forslag til vedtak 2:
> § XX Ildsteder og fyringsanlegg 1. Forhåndssamtykke Etablering av nytt ildsted, ny tilkobling til pipe, skorstein eller røykløp, eller vesentlige endringer på eksisterende fyringsanlegg krever skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Styret kan sette vilkår for samtykket. 2. Seksjonseiers ansvar Seksjonseier er ansvarlig for at tiltaket prosjekteres, utføres og eventuelt meldes til offentlig myndighet i samsvar med gjeldende regelverk. Arbeidet skal utføres av kvalifiserte fagfolk der dette kreves. Kopi av relevant dokumentasjon skal sendes styret før ildstedet tas i bruk. 3. Vedlikehold og kostnader Seksjonseier med ildsted bærer selv alle kostnader knyttet til ildstedet, fyringsanlegget, feiing, tilsyn og nødvendig takadkomst (takstige, taktrinn, feieluke mv.). Slike kostnader belastes ikke sameiet eller øvrige seksjonseiere. For seksjonseiere som etablerer ildsted etter at denne vedtekten trer i kraft, er styrets samtykke betinget av at seksjonseier bekrefter disse pliktene skriftlig. 4. Behandlingsgebyr Ved søknad om samtykke betales et engangsbeløp på kr 2 000 til sameiet. Beløpet reguleres årlig etter konsumprisindeksen. 5. Forsikring og ansvar Seksjonseier er ansvarlig for skade på fellesareal eller andre bruksenheter som skyldes ildstedet, og plikter å ha innboforsikring som dekker bruk av ildsted. 6. Eksisterende ildsteder For ildsteder lovlig etablert før denne vedtektens ikrafttredelse gjelder punkt 3 bare ved skriftlig samtykke fra seksjonseier. Punkt 1, 2 og 5 gjelder for alle.

11. Forslag til sak: Fast representasjon fra næringsseksjonene i styret.

Fremmet av: Nina Kristin Grydeland

Sameiet består av både boligseksjoner og næringsseksjoner. Etter mitt syn er det viktig at dette også gjenspeiles i styrets sammensetning.

Næringsseksjonene har ikke bare egne interesser og problemstillinger, men også erfaringer, perspektiver og kompetanse som kan være nyttige for sameiet som helhet. Næring ser ofte eiendommen fra en litt annen side enn boligseksjonene, blant annet når det gjelder drift, vedlikehold, tekniske forhold, kostnadsbevissthet, langsiktig verdiforvaltning og praktisk bruk av eiendommen. Det mener jeg sameiet er tjent med å ha representert rundt styrebordet.

Formålet med forslaget er ikke å gi næring noen særfordel, men å bidra til bedre balanse, bredere innsikt og større tillit til styrets arbeid i et sameie som består av to ulike eiergrupper. Jeg mener det er både naturlig og fornuftig at næringsseksjonene alltid har en plass i styret så lenge sameiet består av både bolig og næring.

Styrets innstilling
Bakgrunn Sameiet består av 113 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner. Det er fremmet forslag fra Nina Kristin Grydeland om å vedtektsfeste at næringsseksjonene alltid skal være representert i styret med minst ett medlem. Styret støtter intensjonen, men foreslår en justert ordlyd som ivaretar både næringens behov for medvirkning og boligseksjonenes demokratiske flertall, slik at vedtaket står seg etter eierseksjonsloven §§ 27, 54 og 55.

Styrets innstilling til vedtak Sameiermøtet vedtar følgende tillegg til vedtektenes § 10.1 (Valg av styret) som nytt fjerde avsnitt:

«Så lenge sameiet omfatter næringsseksjoner, skal minst ett av styrets faste medlemmer være eier av en næringsseksjon, eller en person utpekt skriftlig av en næringsseksjonseier. Boligseksjonene skal til enhver tid utgjøre flertallet av styrets faste medlemmer.

Kandidat til næringens plass foreslås av næringsseksjonseierne i fellesskap, fortrinnsvis gjennom valgkomiteen. Selve valget gjennomføres av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 55.

Dersom ingen næringsseksjonseier stiller til valg eller utpeker en kandidat, kan plassen midlertidig besettes av en boligseksjonseier frem til neste ordinære sameiermøte. Næringsplassen reaktiveres så snart en kandidat fra næringen er tilgjengelig.

På tilsvarende måte bør det velges minst ett varamedlem fra næringsseksjonene. Punktene over gjelder så langt de passer.»

Flertallskrav Forslaget innebærer endring av sameiets vedtekter og krever **minst to tredjedeler av de avgitte stemmene**, jf. vedtektene § 9.2 H og eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at næringsseksjonene skal være representert i styret med minst ett styremedlem så lenge sameiet omfatter næringsseksjoner. Dette foreslås innarbeidet i sameiets vedtekter.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Sameiermøtet vedtar følgende tillegg til vedtektenes § 10.1 (Valg av styret) som nytt fjerde avsnitt:
«Så lenge sameiet omfatter næringsseksjoner, skal minst ett av styrets faste medlemmer være eier av en næringsseksjon, eller en person utpekt skriftlig av en næringsseksjonseier. Boligseksjonene skal

til enhver tid utgjøre flertallet av styrets faste medlemmer. Kandidat til næringens plass foreslås av næringsseksjonseierne i fellesskap, fortrinnsvis gjennom valgkomiteen. Selve valget gjennomføres av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 55. Dersom ingen næringsseksjonseier stiller til valg eller utpeker en kandidat, kan plassen midlertidig besettes av en boligseksjonseier frem til neste ordinære sameiermøte. Næringsplassen reaktiveres så snart en kandidat fra næringen er tilgjengelig. På tilsvarende måte bør det velges minst ett varamedlem fra næringsseksjonene. Punktene over gjelder så langt de passer.» Flertallskrav Forslaget innebærer endring av sameiets vedtekter og krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf. vedtektene § 9.2 H og eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

✓ **Vedtatt. 8 stemte imot forslaget og 37 stemte for. Vedtektene oppdateres.**

12. Varmepumpe B320

Fremmet av: Petter Kaareng

Vi sliter med at det blir for kaldt om vinteren og for varmt om sommeren. Sist sommer hadde vi flere dager med innetemperatur på over 28 grader. I januar/februar i år måtte vi bruke vifteovn for å holde temperatur over 18 grader. Vårt Nilan anlegg har hatt service, men det har ikke hjulpet. Vi har også screens på vinterhaven. Vår nabo i B319 har samme problem og jeg antar at alle i 3. etasje i A og B har lignende problemer. For meg og min kone så må vi vurdere å flytte hvis intet gjøres. Alle kostnader vil bli betalt av oss og vi vil sørge for at godkjente installatører får denne jobben. Vi har en terrasse på 50 kvm hvor ingen andre har innsyn. Terrassen har nå godt fall med sluk mot Ryggeveien så vannet fra pumpen vil finne veien til sluk. Tror heller ikke at pumpen vil skape sjenerende støy for våre naboer. Jeg har forgjeves bedt Styret om dispensasjon fra vedtektene, men det ønsker ikke Styret. Jeg ber derfor Styret om endring av vedtektene slik at sameierne i leiligheter i øverste etasje i blokk A og B kan installere varmepumper.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget til vedtak. Det er imidlertid viktig for styret at vedtaket ikke åpner for installasjon av varmepumpe på generelt grunnlag, da dette kan være til sjenanse for naboer og medføre utfordringer knyttet til avrenning og estetikk.

Styret anerkjenner likevel behovet for bedre temperaturregulering i øverste etasje, hvor sol og varmestråling fra tak gir særlige utfordringer. Montering av kompressor på terrassen vil i begrenset grad påvirke naboer, og det finnes allerede etablerte løsninger for vannavrenning på disse arealene.

Styret vil utarbeide klare retningslinjer for montering før tillatelse kan gis.

Forslag til vedtak:
Styret utarbeider et forslag til vedtak på kommende årsmøte som gir leilighetene i øverste etasje i blokk A og B anledning til å installere varmepumpe.

✓ **Vedtatt.**

13. Etablering av kameraovervåking i fellesarealer

Styret har de siste året mottatt henvendelser fra beboere om hærverk/innbrudd/uønsket aktivitet i kjeller/garasje/inngangsparti m.m..

For å trygge fellesarealene og forebygge nye hendelser ønsker styret å få årsmøtets tilslutning til å etablere kameraovervåking i utvalgte fellesarealer, innenfor de rammer som følger av personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR).

Datatilsynet stiller strenge krav til kameraovervåking i borettslag og boligsameier. Overvåking av fellesarealer skal være «forankret i et ønske blant beboerne», ha klar tilslutning (i praksis 2/3 flertall) og bør vedtektsfestes. Overvåking kun for å håndheve husordensregler, kildesortering eller andre «mindre tungtveiende formål» er **ikke** tillatt (Datatilsynets veileder «Kameraovervåking – hva er lov?»).

Behandlingsgrunnlag vil normalt være berettiget interesse etter personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav f, jf. personopplysningsloven § 31. Det krever en konkret interesseavveining mellom sameiets behov og beboernes personvern, og at prinsippene i artikkel 5 (formålsbegrensning, dataminimering, lagringsbegrensning, sikkerhet) overholdes.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Hovedvedtak Årsmøtet godkjenner etablering av kameraovervåking i utvalgte fellesarealer. Styret gis fullmakt til å gjennomføre anskaffelse, installasjon og drift, herunder å inngå nødvendige avtaler med leverandør og databehandler. 2. Formål Kameraovervåkingen skal forebygge og bidra til oppklaring av straffbare forhold som innbrudd, hærverk og tyveri, samt ivareta beboernes sikkerhet. Opptak skal ikke brukes til å håndheve husordensregler eller andre mindre alvorlige forhold. 3. Overvåkede områder Følgende områder overvåkes: hovedinngang, sykkelparkering, garasjenedkjørsel og søppelrom. Kameraene skal ikke filme inn mot boenheter, balkonger, vinduer eller andre områder der beboere har en berettiget forventning om privatliv. 4. Lagring og tilgang Opptak slettes automatisk etter 7 dager, med mindre opptaket må sikres i forbindelse med en politianmeldt sak. Kun styreleder og ett utpekt styremedlem har tilgang til opptakene. Utlevering skjer kun til politiet etter begjæring, eller til den registrerte selv etter innsynsbegjæring i samsvar med GDPR. 5. Informasjon til beboere Det skal settes opp tydelig skilting ved alle overvåkede områder med informasjon om behandlingsansvarlig, formål, lagringstid og kontaktinformasjon. Beboerne skal også motta skriftlig informasjon før kameraene tas i bruk. 6. Kostnader Investerings- og driftskostnader dekkes over sameiets felleskostnader innenfor de rammer styret fastsetter. 7. Evaluering Styret evaluerer ordningen etter 12 måneder og legger resultatet frem for neste ordinære årsmøte. 8. Vedtektsendring Følgende tilføyes som ny paragraf i sameiets vedtekter: «Sameiet kan etablere kameraovervåking i fellesarealer for å forebygge og oppklare straffbare forhold og ivareta beboernes sikkerhet. Overvåkingen skal til enhver tid skje innenfor rammen av personvernregelverket og de retningslinjer som er vedtatt av årsmøtet.»
>
> ✓ **Vedtatt.**

14. Valg av tillitsvalgte

Sameiet er fremdeles i en fase som krever ekstraordinær innsats av styremedlemmene. Styret ønsker kandidater som har mulighet til å sette av nødvendig tid, er genuint interessert i bomiljøet og evner å bidra praktisk når situasjonen krever det.

Dagens styre ønsker å fortsette, men oppfordrer særlig beboere med byggfaglig kompetanse til å melde sitt kandidatur under møtet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Christian Larsen

Følgende stilte til valg:
Per Christian Larsen

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Nina Kristin Grydeland
John-Andre Rasmussen

Følgende stilte til valg:
Nina Kristin Grydeland
John-Andre Rasmussen

styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Christoffer Jenssen
Trude Anine Skaar

Følgende stilte til valg:
Christoffer Jenssen
Trude Anine Skaar

Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Charlotte Bakke Sevaldsen

Følgende stilte til valg:
Charlotte Bakke Sevaldsen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Ramfjord
Aida Ziarniak

Følgende stilte til valg:
Anne Ramfjord
Aida Ziarniak

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1503
SAMEIET RYGGE ATRIUM

Velkommen til årsmøte i SAMEIET RYGGE ATRIUM

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1503

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fullmakt til rettsmekling

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET RYGGE ATRIUM

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trude Anine Skaar og John - Andre Rasmussen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fullmakt til rettsmekling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret skal inn til rettsmekling 2. juni 2025. Styreleder trenger derfor fullmakt fra årsmøtet til at han kan forhandle med motpart og avslutte meklingen på vegne av sameiet.

Forslag til vedtak

Styreleder får fullmakt til å forhandle og avslutte mekling i rettsmeklingen på vegne av sameiet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.25
Selskapsnummer: 1503 **Selskapsnavn:** SAMEIET RYGGE ATRIUM

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kjersti Hjelset er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trude Anine Skaar og John - Andre Rasmussen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fullmakt til rettsmekling

Styreleder får fullmakt til å forhandle og avslutte mekling i rettsmeklingen på vegne av sameiet.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET RYGGE ATRIUM

Organisasjonsnummer: 919778520
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 09:00 til 22. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 86.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Hjelset er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Trude Anine Skaar og John - Andre Rasmussen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fullmakt til rettsmekling

Styret skal inn til rettsmekling 2. juni 2025. Styreleder trenger derfor fullmakt fra årsmøtet til at han kan forhandle med motpart og avslutte meklingen på vegne av sameiet.

Forslag til vedtak:
Styreleder får fullmakt til å forhandle og avslutte mekling i rettsmeklingen på vegne av sameiet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:
Møteleder Kjersti Hjelset /s/
Protokollvitner Trude Anine Skaar /s/ og John-Andre Rasmussen /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET RYGGE ATRIUM

Organisasjonsnummer: 919778520
Møtet ble avholdt 27. januar kl. 18:00, Rygge IL, Skoleveien 2, 1580 Rygge .

Antall stemmeberettigede som deltok: 92
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 27

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Helge Aamoth fra forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder (styrets forslag)

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2: (Rognhaug trakk sitt kandidatur da forslagsstiller var tilfreds med møteleder fra OBOS)
Forslagsstilles advokat Magnus H. Rognhaug velges til møteleder (forslagsstillers forslag)

✗ **Ikke vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
helge Aamoth protokollfører Christoffer Jenssen og John Andre Rasmussen

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Vedtektsendring

Fremmet av: Seksjonseiere som ønsker ekstraordinært årsmøte

Bakgrunn

I dagens vedtekter er det uklart om styreleder må velges blant seksjonseierne, eller om vedkommende kan

være ekstern, jf. vedtektene pkt. 10.1. annet ledd:

«*Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer som er seksjonseier, kan velges som styremedlem.*»

Slik det står i dag kan ordlyden både forstås som at styreleder (som medlem av styret) må velges blant seksjonseierne, men det kan også forstås som at kravet kun knytter seg til valget av styremedlemmer og ikke styreleder.

For å presisere at årsmøtet kan velge en ekstern/profesjonell styreleder foreslås et tillegg i ordlyden som beskrevet under. Iht. vedtektene pkt. 9.2. bokstav H kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for å vedta slik vedtektsendring.

Forslag til vedtak

Vedtektene presiseres slik at man tydeliggjør at en styreleder kan velges utenfor kretsen av seksjonseiere. Ordlyden i vedtektene pkt. 10.1. annet ledd forslås derfor endret med følgende tillegg/presisering (markert med fet type):

«*Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer som er seksjonseier, kan velges som styremedlem.* **Bare myndige, fysiske personer kan velges som styreleder.**»

Forslag til vedtak:
Vedtektene endres i hendhold til forslag

✓ **Vedtatt. Forslaget vedtatt mot 11 stemmer**

6. Forslag om at nåværende styreleder trer tilbake før endt tjenestetid

Fremmet av: Seksjonseiere som ønsker ekstraordnært årsmøte

Bakgrunn

I dagens vedtekter pkt. 10.1. tredje og fjerde ledd fremgår følgende:

«*Styremedlem tjenestegjør for to år, om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.*

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Sameiermøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmene vedta å fjerne medlem(er) av styret.»

Det er ønskelig å innsette en ny, profesjonell styreleder, jf. pkt. 4 under. For å kunne vedta dette må styreleder trekke seg. Hvis ikke må årsmøtet vedta at nåværende styreleder trer tilbake. Dette krever alminnelig flertall av de avgitte stemmer, dvs. mer enn halvparten.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Anne Torkildsen trer tilbake fra sitt verv som styreleder.
>
> ✓ **Vedtatt. Det ble gitt 55 stemmer for forslaget.**
> **Det ble gitt 37 stemmer mot vedtaket**

7. Valg av tillitsvalgte

Forutsetning av mistillit til dagens styre blir vedtatt

Saksinformasjon fra seksjonseiere som krever ekstraoridnært årsmøte:

Med henvisning til punkt. 3 over foreslås det at årsmøtet gjennomfører valg av samtlige verv som styremedlemmer i sameiet. Dette må praktisk gjennomføres ved at seksjonseierne på årsmøtet melder sin interesse for styrevervene og at man gjennomfører en avstemming som administreres av møteleder. Det skal velges totalt fem styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger fem styremedlemmer til sameiets styre.

Styreleder (1 år) (det vil si frem til ordinært årsmøte 2026)
Følgende ble valgt:
Per Christian Larsen

60 stemmer for Larsen

Følgende stilte til valg:
Per Magne Iversen
Per Christian Larsen
Trude Skar

Styremedlem (1 år) (det vil si frem til ordinært årsmøte 2026)
Følgende ble valgt:
Nina Grydeland
Christoffer Jenssen
John Andre Rasmussen
Trude Skaar

Følgende stilte til valg:
Nina Grydeland
Christoffer Jenssen
John Andre Rasmussen
Trude Skaar

Varamedlem (1 år) (det vil si frem til ordinært årsmøte 2026)
Følgende ble valgt:
Charlotte Bakke Sevaldsen

Kristoffer Syversen

Følgende stilte til valg:
Charlotte Bakke Sevaldsen
Kandidat fremmes på årsmøtet
Kristoffer Syversen

Protokollen signeres av

Helge Aamoth /s/
møteleder og protokollfører

Christoffer Jenssen /s/
Protokollvitne

John Andre Rasmussen /s/
Protokollvitne



HUSORDENREGLER

SAMEIET RYGGE ATRIUM

Sameiet Rygge Atrium er et bofellesskap der alle seksjonseierne skal kunne utfolde seg, men samtidig ta hensyn til hverandre.
(Husordensreglene er endret i ordinært årsmøte 27. april 2022)

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 NABOSKAP

Alle som bor i sameiet skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de ordensregler som er gitt. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet

Etter klokka 23.00 skal det være ro ute og inne.

Musikkanlegg og lignende må benyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter klokka 23.00. Om du skal ha fest skal de gis varsel til naboer i god tid.

Boring, hamring og lignende, er tillatt mandag – lørdag mellom klokka 08.00 – 20.00. Dette er ikke tillatt på søndager og bevegelige helligdager.

1.2 SVALGANGER, TRAPPER OG ANDRE FELLESAREALER

Kjelker, ski, barnevogner, utemøbler og løsøre, må ikke settes i svalganger og trappeganger slik at dette er til hinder for brannevakuering, syketransport, rullestoler og lignende. (Minimum 90 cm klaring.) Sameiet har driftsavtale om regelmessig snømåking i svalgangene. Ut over dette pålegges den enkelte eier/leietaker å holde svalgang utenfor egen leilighet ren for snø og annet smuss.

Sykler skal plasseres på plasser reservert for sykler. Motorsykler, mopeder, mv må parkeres på plasser som anvist, eller på egen parkeringsplass i garasjeanlegget.

Privat løsøre må ikke lagres i garasjeanlegget. På egen parkeringsplass kan kun bilrelaterte artikler plasseres, Dekk og lignende. Man må påse at en holder seg innenfor egen oppmerket plass.

Lufting av husdyr i fellesarealet er ikke tillatt.

Lek må ikke forekomme i trapper, ganger eller garasje. Organisert ballspill i atriet er ikke tillatt. Gjelder ikke små barns lek.

1.3 LAGRING I BODER OG BOLIGER.
Det er forbudt å ta inn i bod brannfarlige stoffer eller annet materiale/substanser som kan forvolde skade på eiendom eller folk.

Brennbare materialer skal ikke oppbevares nærmere byggverket enn 8 meter, og skal ikke stå under tak. Gassbeholdere for gassgrill skal ikke oppbevares under bakken, skal alltid stå oppreist, og aldri i direkte sollys eller unormal varme.

1.4 SØPPELHÅNDTERING
Sameiet kildesorterer etter kommunens regler og normer. Kun ordinært husordensavfall puttes i konteinerne. Søppelkonteinerne er tydelig merket med hva slags avfall som skal hives i de enkelte. **Papp må rives eller presses slik at nedløpet ikke blir tilstoppet. Avfall som ikke kan kastes i konteinerne, må sameier/leietaker selv sørge for blir fjernet.**

1.5 GRILLING
Det tillates kun bruk av gass eller elektrisk grill i hele sameiet. Sørg for å ha brannslukkingsapparat lett tilgjengelig.

1.6 RØYKVARSLERE
Det er montert røykvarslere og overrislingsanlegg i alle leilighetene. Disse er fellesinstallasjoner og skal vedlikeholdets kun etter styrets samtykke og anvisninger.

Det er svært viktig at disse ikke tildekkes eller frakobles eller på annen måte forandres på. Dette fordi det kan føre til enkelte alarm ikke fungerer som den skal. **Det kan medføre tap av liv og eiendom dersom disse manipuleres.**

Skal det utføres arbeid som medfører røykutvikling skal styret varsles i forkant av arbeidet. Alle beboere skal evakuere leilighetene i henhold til branninstruks hvis brannalarmen utløses.

Det vises ellers til sameiets branninstruks som henger i oppslagstavlene.

1.7 RØYKING
Røyking i fellesområdet og på svalganger er forbudt. Jf. Forsikringsselskapet sikkerhetsforskrifter. De fleste leilighetene har friskluft inntak mot svalgangen, og røyk trenger inn i leilighetene.

1.8 PARABOLANTENNER OG UTVENDIG INNSTALLASJONER.
Parabolantenner er forbudt. Eventuelle markiser/screen skal ha farge godkjent av styret. Se vedtektene punkt 4.

1.9 PARKERING
Parkering skal skje på egen parkeringsplass. Det er den enkelte sameiers ansvar å påse at egen bil ikke er større enn at den kan settes på kjøpt plass i garasjen, og uten at den er til hinder for andre sameiere.

Bilreparasjoner tillates ikke på sameiets område eller inni garasjen. Oljesøl og søl av annet brennbar væske på parkeringsplassen skal fjernes omgående. Stikkontakter i parkeringshuset skal ikke brukes til ladning av elbiler eller hybridbiler.

I parkeringshuset skal det ikke kjøres raskere en gangfart. Ut og innkjøring skjer når lyset skifter til grønt.

1.10 LEIEFORHOLD
Sameiets styre og forretningsfører skal informeres om at seksjonen leies ut, og hvem som er leietakere.

Utleier skal i leiekontrakten eller gjennom egne ordensregler etter husleieloven § 5-2 bestemme at disse ordensreglene skal gjelde for leietakere.

1.11 FJERNING AV RØYKVARSLERE/NØDUTGANGSLYS I EGEN LEILIGHET ELLER FELLESAREALET
Det tillates ikke at røykvarsleren/nødutgangslys demonteres/monteres. Dette registreres med leilighetsnummer i vår brannsentral.
Demontering/remontering skal utføres av fagfolk, faktura for dette blir sendt den ansvarlige beboer.
Ved oppussing skal styret kontaktes for at fagfolk skal utføre demontering/remontering

1.12 UTLØSING AV BRANNALARM SELVSKYLT
Alle leiligheter har røykdetektor i stue/kjøkken og enkelte andre rom. Detektoren er koblet til en felles brannsentral for hele sameiet. Sameiets brannsentral er igjen direkte koblet til MOVAR (Moss Brannvesen). Hvis en detektor blir aktivert på grunn av brann eller matos vil det gå 5 minutter før brannalarmen blir aktivert hos oss og hos brannvesenet. En rød diode vil da lyse på den aktiverte detektor

Har man fått utløst brannalarmen ved et uhell (normalt skjer dette ved matlaging), gjør følgene:
Ring omgående brannvesenet på telefon 110, oppgi navn, adresse, leilighetsnummer (angitt på utgangsdøren, eks F413) og årsaken til hvorfor alarmen er utløst. Brannvesenet får direkte melding om hvilken leilighet som har aktivert alarmen. Sørg for god utlufting av leiligheten.

Hvis brannvesenet ikke blir varslet og rykker ut, vil sameiet bli fakturert. Denne fakturaen blir deretter videresendt til den beboeren som selvforskyldt har løst ut alarmen.

For å unngå unødvendig brannalarmer ved matlaging gjør følgene:

Sett alltidkjøkkenventilator på full effekt ved bruk av stekeovn og/eller stekepanne hvor matos kan forkomme. Det kan også være en fordel med et vindu eller en dør på gløtt. Åpne alltid stekeovnsdøren forsiktig slik at all matos ikke slippes ut på en gang. Kontroller at ventilasjonsanlegget gearer opp når ventilatoren brukes. Dette vil vises som en stjerne i displayet til varmeanlegget hvis alt er riktig innstilt.

Når grillsesongen starter opp, husk da også å lukke vinduer og dører ut mot terrassen. Grillrøyken kan aktivere røykdetektoren hvis røyken kommer inn i leiligheten.

2 SPESIELT FOR NÆRINGSSEKSJONER

For næringsseksjoner gjelder fellesbestemmelsene så langt de passer. Der det er gitt særskilte bestemmelser i dette punktet går de foran fellesbestemmelsene.

2.1 ALMINNELIG OM NÆRINGSVIRKSOMHET

Virksomheten skal drives i samsvar med lov, forskrift og offentlig vedtak.

2.2 SKILTING OG FASADE

Seksjonseier av næringsseksjon har rett til å montere skilt av normal størrelse på fasaden i tilknytning til næringsseksjonene. Seksjonseier skal selv innhente nødvendig tillatelser fra offentlige myndigheter.

2.3 BRUK AV FELLESAREALER FORAN NÆRINGSSEKSJONENE

Det er ikke adgang til å sette opp faste installasjoner på fellesarealene foran næringsseksjonene.

Sameiet står for sommer- og vinterdrift av fellesarealet.

2.4 BRANNSIKRING

Virksomheten skal fastsette røykebestemmelser, og kun tillate røyking på steder som er angitt i denne.

Avfallsdunker skal plasseres minst 5 meter fra brennbar yttervegg og ikke under tak.

Reparasjon av elektriske anlegg skal gjøres av godkjent installatør. Lagring og håndtering av gass skal skje etter regler fastsatt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

3 SAKSBEHANDLING

Styret kan gi utfyllende bestemmelser til dett kapittel.

3.1 AVGJØRELSER

Reaksjoner på brudd på husordensreglene er påpeking, salgspålegg og tvangsutkastelse.

Husordensreglene kan håndteres mot seksjonseier, leietaker og andre som har brukerrettigheter i Sameiet Rygge Atrium.

3.2 VEILEDNING

Ved førstegang brudd eller i saker av mindre alvorlighet kan det gis skriftlig eller muntlig veiledning. Veiledning vil si at det påpekes at forholdet.

Skriftlig veiledning arkiveres i ett år.

3.3 ADVARSEL
Advarsel gis i alle typer saker. Advarselen skal være skriftlig og arkiveres i tre år. Advarsel til leietaker skal sendes i kopi til seksjonseier.

I en advarsel skal det som hovedregel settes en frist for å rette opp forholdet.

Advarsel til en seksjonseier skal inneholde opplysninger om at vesentlig mislighold kan medføre tvangssalg. Advarsel til en leietaker skal inneholde opplysninger om at det er utleier som vurderer om advarselen skal få konsekvenser for leieforholdet.

3.4 SALGSPÅLEGG
Salgspålegg kan gis i saker hvor en seksjonseier vesentlig misligholder sine plikter overfor sameiet. Er det satt frist for å rette opp forholdet i en advarsel skal fristen være utløpt. Det kan bare gis salgspålegg uten advarsel hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig tap på eiendommen eller den er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige seksjonseiere, leietakere eller brukere.

Salgspålegg skal være skriftlig og inneholde en frist for frivillig salg av seksjonen. Denne fristen skal være minst seks måneder pluss tid til postgang/levering, jf. Eierseksjonsloven § 38. Det skal inneholde opplysninger om at seksjonen kan kreves solgt ve tvangssalg hvis salgsavtale ikke er tegnet innen fristen. Begjæring om ekstraordinært årsmøte for å ta stilling til pålegget utsetter ikke fristen med mindre styret bestemmer noe annet.

Når fristen løper ut, skal styrets leder varsle om tvangsfullbyrdelse etter § 4-18. I varselet skal det oppfordres til å redegjøre for fremdrift i salgsprosessen. Når fristen i varselet er utløpt avgjør styret om tvangssalg skal kreves.

3.5 TVANGSUTKASTELSE
Hvis en seksjonseier eller leietakers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige seksjonseiere, leietakere, eller brukere, kan styret kreve tvangsutkastelse ved namsmyndighetenes hjelp.

Det kan ikke kreves tvangsutkastelse overfor en seksjonseier uten at det samtidig pålegges salg etter pkt. 3.4.

3.6 SAKSBEHANDLING, HÅNDHEVING, KLAGERETT
Påpekning kan gis av styret eller ett styremedlem etter konferanse med minst ett annet styremedlem. Advarsel kan gis av styret eller styrets leder. Salgspålegg kan gis av styret.

Tvangsutkastelse kan kreves av styret. Avgjørelser truffet av styret iverksettes av styrets leder eller den han utpeker.

Avgjørelser som ikke er truffet av styret kan påklages til styret. Det er ikke klagerett over styrets avgjørelse, men det kan kreves innkalt til ekstraordinært årsmøte etter reglene i eierseksjonsloven hvis et tilstrekkelig antall seksjonseiere krever det.

Styret kan delegere adgangen til å gi påpekning til forretningsfører.

Styret skal i det ordinære årsmøte redegjøre for forgående åra håndheving av husordensreglene.

Vedtekter for Sameiet Rygge Atrium

Fastsatt på stiftelsesmøte 19. september 2017, med endringer 5. mars 2019, lovpålagte endringer 1. januar 2020, endringer til årsmøtet 28. juni 2023 og forslag til endringer til ekstraordinært årsmøte 22. oktober 2023.

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Rygge Atrium, organisasjonsnummer 919 778 520.

Sameiet består av eiendommen med Gårdsnummer 104 og Bruksnummer 275 i Moss kommune. Sameiet består av 123 seksjoner, 113 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner.

Eierseksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. En bruksenhet hoveddel, tilleggsdel og | sameierbrøk, samt fellesarealer, kommer frem av seksjoneringsbegjæring med vedlegg og eventuelle — senere reseksjoneringer. | Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal med eksklusiv bruksrett for den enkelte sameier

(areal eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder).

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Det kan ikke settes slike krav for leietagere.

3. Eierskifte

Bruksenheten er fritt omsettelig. Ervervelsesbegrensning er på 2 boligseksjoner av samme eierseksjons- sameier (gjeldene i fra 1. januar 2020).

4. Sameierens bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til og nytte fellesarealer til det de er beregnet for, vanlig bruk. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulemper for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesareal krever forhåndsøknad og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, utvendig markise/utvendig persienne, utvidelse av terrasse, oppsetting av utvendig skillevegg mellom terrassene, oppsetting av utvendig bod eller lignende på terrassene.

Den enkelte sameier kan uten samtykke fra styret montere screens og utvendige persienner med farge som er tilpasset styrets anbefalinger. Styrets samtykke skal innhentes før montering hvor farge ikke er

den samme som styrets anbefalinger og retningslinjer.

Sameiermøtet kan fastsette vanlig ordensregler for eiendommen.

Sameier med bruksrett til næringsseksjonene har rett til å montere skilt av normal størrelse på fasade i tilknytting til næringsseksjonene, men etter nødvendig godkjenning i fra offentlig myndighet.

5. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, tas hånd om og bekostes av den enkelte sameier. Svalgan¢ (utenfor dør og leilighetens bredde) skal sameier holde rent og fritt for leker og uting som er forstyrrende for andre sameiere.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunkt på hovednettet, sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten, vindusglass, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong/terrasse. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje

unngås. |

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiets styre.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig ovenfor sameiet og andre sameiere for tap som følge av forsømt vedlikehold.

Vedlikehold av tomten, andre fellesarealer og anlegg tas hånd om av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

6. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over bruksenheten, dog med de unntak som kommer frem av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Bruksenheten kan utleies i minimum 90 dager (korttidsutleie (gjelder i fra 1. januar 2020)).

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

7. Fordeling av felleskostnader og felles inntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameierbrøken (da med riktig betegnelse størrelse av seksjon og antall det fordeles på) dog med de unntak som nevnt nedenfor. Sameierbrøken kommer fram av seksjonsbegjæringen.

Utgiftene til drift og vedlikehold av heis, trappehus med takoverbygning og trapper mm. omtalt i punkt 21, skal fordeles mellom sameierne til boligseksjonene. Fordeling mellom boligseksjonene skjer etter sameierbrøk.

Utgiftene sameiet blir belastet til forvaltning, drift og vedlikehold av p-plasser og boder mm., fordeles mellom sameierne i forhold til det antall parkeringsplasser og boder sameierne disponerer. Utgiftene sameiet blir belastet til drift og vedlikehold av felles områder, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Parkeringsplasser på uteområdet, er etter avstemming blitt tildelt P-Norge, driftsinntektene vil gå til vedlikehold av parkeringsplassene i garasje og felles parkeringsplasser på uteområdet.

Ohmnia Charging, nå ANEO, er utbygger av el-nettet i garasje for EL-bil ladding. Sameierne kjøper ladeboks og abonnement hos ANEO.

Følgene utgifter skal fordeles mellom boenhetene med lik del på hver sameier:

Kabel-tv, Altibox 200/200

Bredbånd, Altibox 200/200

Forretningsfører, revisjon og regnskapsførsel

Kostnader til drift og vedlikehold av felles tekniske anlegg/innretninger som hvert år belastes

sameiet, fordeles etter sameierbrøken.

| Næring har ventilasjonsanlegg som er plassert pa fellesomradet i garasje. Disse skal næring selv

drifte og bekoste alene, da dette er ventilasjon for næringsseksjonene. Her skal det være montert

egne strømmålere til begge anlegg innen utgangen av 2023.

Øvrige felleskostnader, herunder nye felleskostnader, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten den enkelte brukerenhet har eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale et beløp fastsatt av sameierne på sameiermøte til dekning av sin andel åv

felleskostnader. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdskonto).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

8. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

Sameiets panterett (Legalpant) er på inntil 2G (gjort gjeldene fra 1. januar 2020).

9. Sameiermøte

9.1 Sameiermøtes myndighet Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet Hver bruksenhet har en stemme i sameiermøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer sc ikke avgitt. Med de unntak som følge av loven eller vedtekter, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

A. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

m

B. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

C. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

D. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

E. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

F. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven 820 annet ledd annet punktum.

G. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiern på mer enn 5 % av de årlige felleskostnader.

H. Endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stilles med strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, tiltak

som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter, eller tiltak som går utover sameiets bo- eller brukerinteresser, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Tiltak etter forgående avsnitt bokstav G som innebærer ansvar eller utlegg for noen sameiere på mer

enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp kan ikke gjennomføres uten tilslutning fra disse sameierne.

9.3 Sameiermøte Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner I

også sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stedé

og til og uttale seg. Næring skal ha de samme rettighetene som beboere på sameiermøtene. Slik møte- uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart nødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelse fattes med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner dette nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir saker de ønsker behandlet.

9.4 Innkalling OI sameiermøtet Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst 8 dager og høyst 20 dager

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlem eller fortningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet

a. Behandle styrets årsberetning. b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår. c. Velge styreleder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal være tilgjengelig i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som er nevnt i pkt. a — c, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke et hinder for at det besluttes innkalt til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6 Møteledelse, protokoll Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10. Styret

10.1 Valg av styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 - 5 faste medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer som er seksjonseier, kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør for to år, om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Sameiermøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmene vedta å fjerne medlem(er) av styret.

10.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte skal ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styrestemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte medlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne den utstrekning særlige hensyn ikke taler for innsyn.

10.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte. Styret har innenfor rammene av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

11. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet ikke skal ha en forretningsfører.

Det hører under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhentning c avvikling av eksterne oppdragstagere.

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i avstemningen i sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektene pkt. 19.

Et styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

13. Hvem kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felle rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.

To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

14. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Regnskap skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene som € gitt i eller i samsvar med regnskapsloven.

16. Revisjon

Sameiet er forpliktet til å ha statsautorisert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg.

17. Panterett for sameiernes forpliktelser |

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforhold etter — reglene i eierseksjonsloven 831.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, endringer av fasadekledning, endring av utvendig farge etc. kan bare skje etter en samlet plan.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedelers flertall etter reglene i eierseksjonsloven §30a. Alminnelig forvaltning og

vedlikehold på sameiets felles arealer kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal

meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne forutgående styregodkjenning.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven 826. Slikt varsel kan opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret krev fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven 827.

20. Parkeringskjeller og felles grunneiendom

Sameiet har en felles garasje, felles bod område og andre installasjoner. Garasjeanlegget har egne vedtekter.

Det er 5 HC-plasser som deles ut av styret ved framvisning av gyldig HC parkeringsbevis utstedt av kommunen.

Den bruksenheten som disponerer en HC-plass, uten å ha et fysisk handikap som gjør en slik plass nødvendig, plikter å gi fra seg bruksretten til plassen etter beslutning av styret.

De garasjeplassene som finnes, er kjøpt og eies av seksjonseiere i sameiet. Parkeringsplassene kan ikke selges fritt utenfor sameiet.

Hvis nødvendig kan styret ta en omrokering av parkeringsplassene. Utendørs gjesteparkering har en betalingsordning, hvor P-Norge er engasjert av styret. Her er det to HC-parkeringsplasser, dog mot betaling.

Næringsseksjonene disponerer 6 parkeringsplasser i garasjeanlegget.

21. Felles trappehus med tak, trapper og heis

Kostnadene forbundet med trappehus, trapper og heis belastes beboere slik det er regulert i punkt 7.

22. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelsene i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

VEDTEKTER/SAMEIEAVTALE FOR SAMEIET REALSAMEIET RYGGE ATRIUM

1. Sameiegjenstand

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommene gnr 4, bnr 22 og 277 i Rygge kommune, sammen omtalt som ("**Eiendommen**"). Gnr 4, bnr 277 er alene omtalt som («**Anleggseiendommen**»). Gnr 4, bnr 22 er alene omtalt som («**Grunneiendommen**»)

Eiendommen er til felles benyttelse for utbyggingsområdene på 4/275 og 4/276. Utbyggingsområde 4/275 er utbygd med et eierseksjonssameie, mens det på 4/276 er under utvikling et eierseksjonssameie.

Anleggseiendommen er en felles garasjekjeller med boder til felles benyttelse for de bolig- og næringsseksjoner som etableres innenfor 4/275 og 276. Dog slik at næringsseksjonene ikke disponerer boder. Anleggseiendommens utstrekning i alle retninger utgjøres at den fradeling som er gjort av Rygge kommune og uttrykt i matrikkelbrevet. Grunneiendommen er et areal i dagen, som er til felles bruk for alle boligseksjonene som etableres innenfor 4/275 og 276. Grunneiendommens utstrekning følger av matrikkelbrevet.

Sameierne er de to eierseksjonssameiene som blir etablert innenfor 4/275 og 276. De to eierseksjonssameiene har rett og plikt til å være sameiere. Eiendommen ligger i realsameie mellom de to eierseksjonssameienes eiendommer. Det som her er regulert gjelder selv om det av tinglysingen fremgår at det er den enkelte seksjon i eierseksjonssameiene som fremstår som sameier i Eiendommen. Sameierne utgjør sammen (**«Sameiet»**)

Den enkelte sameiers ideelle eierandel i Eiendommen uttrykkes i en sameierbrøk, ("**Sameiebrøken**"). Sameierbrøken samsvarer ikke med det som er tinglyst. Denne sameieravtale overstyrer det som er tinglyst. Det er tinglyst ½ på hver av eiendommen 2/275 og 276. Sameiebrøkens teller er basert på antallet bolig- og næringsseksjoner som inngår i de to eierseksjonssameiet. Nevneren er summen av alle bolig- og næringsseksjoner som faktisk bygges innenfor 4/275 og 276. Det gir slik brøk; 4/275: 56/117 og 4/276: 61/117. Det vises til pkt 16 om endelig Sameierbrøk og midlertidig Sameierbrøk for utbyggingsperioden.

2. Bruk av Eiendommen

Eiendommens reguleringsplan trekker opp rammen for bruken av Eiendommen.

Anleggseiendommen tjener funksjonen som fellesanlegg for parkering og boder for bolig- og næringsseksjonene på 4/275 og 276.

Grunneiendommen utgjør et felles utomhusområde for boligseksjonene på 4/275 og 276 innenfor rammen av reguleringsplanen og denne sameieravtale.

Hver skal ha rett til bruk av Eiendommen til det den er ment brukt til innenfor rammen av reguleringsplanen til enhver tid og Sameiets beslutninger.

Det er etablert 113 parkeringsplasser og 114 boder i Anleggseiendommen. Av disse plassene er 4 HC – plasser. Den som har bruksrett til en HC – plass uten å ha et fysisk handikap som gjør en slik plass nødvendig, plikter å gi fra seg bruksretten til plassen etter beslutning fra styret, mot at vedkommende får disponere en annen plass. Ved slikt bytte av parkeringsplass, byttes også bod dersom boden ligger i bakkant av parkeringsplassen. Det som her er regulert om parkeringsplasser gjelder også for parkeringsplasser på Grunneiendommen i den utstrekning det er relevant.

Det vises til pkt 16 om utbyggers rett til førstegangs tildeling av bruksrett til parkeringsplass og bod, og om tredjemanns bruk av bruksretter til parkeringsplasser som er i behold hos utbygger.

I den utstrekning tekniske anlegg og innretninger av enhver art, som betjener en eller flere av bygningene innenfor utbyggingsområdene er plassert i Anleggseiendommen, har de aktuelle bygningene tidsubegrenset rett til å ha de aktuelle anlegg og innretninger plassert i Anleggseiendommen. Det samme gjelder rør, kabler mm fra teknisk anlegg/innretning frem til den/de aktuelle bygninger i utbyggingsområdene. De samme har tidsubegrenset rett til ettersyn, vedlikehold og oppgradering av de nevnte anlegg og innretninger.

Byggene innenfor utbyggingsområdene har tidsubegrenset rett til å ha svaleganger, trapper og andre innretninger for sine inngangspartier plassert på Grunneiendommen.

3. Vedlikehold mv.

Forvaltning, drift og vedlikehold av Eiendommen besørges og bekostes av Sameiet.

4. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder ikke over og kan ikke overdra og pantsette særskilt sin ideelle sameieandel. Overlatelse av bruksrett til andre er det ingen anledning til.

Det vises til pkt 16 om utbyggers rett til å tinglyse bruksrett til parkeringsplasser og boder som ikke disponeres av bolig- og næringsseksjonene, og om retten til å omsette og leie ut slike bruksretter.

5. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnadene til forvaltning, vedlikehold og drift av Grunneiendommen skal fordeles mellom sameierne etter Sameiebrøken.

Kostandene til forvaltning, vedlikehold og drift av Anleggseiendommen fordeles mellom sameierne etter hvor mange parkeringsplasser og boder bolig- og næringsseksjonene hos den enkelte sameier disponerer. Utbygger eller annen tredjemann, betaler sin forholdsmessige andel i den utstrekning det disponeres bruksretter til parkeringsplasser som regulert i pkt 16.

De årlige kostnadene til forvaltning, drift og vedlikehold av Anleggseiendommen skal fordeles med 1/5 på boder og 4/5 på parkeringsplasser. (Årlig kostnad er f.eks kr 100 000. Kr 20 000 fordeles på boder og kr 80 000 fordeles på parkeringsplasser. Den enkelte sameier skal belastes sin andel i forhold til hvor mange parkeringsplasser og boder som bolig- og næringsseksjonene hos hver sameier disponerer)

Kostnader til forvaltning, vedlikehold og drift av eventuelle tekniske anlegg og innretning som betjener en eller flere av bygningene innenfor utbyggingsområdet, fordeles mellom de sameierne som eier de aktuelle bygningene. Brøken som skal ligge til grunn for fordeling skal fastsettes etter samme metode som beskrevet i pkt 1, men slik at kun de aktuelle bygningene som bruker anlegget/innretningen inngår i beregningen.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan benyttes til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond). Inntekter av Eiendommen, skal fordeles mellom sameierne på samme måte som felleskostnadene.

Den enkelte sameier fordeler felleskostnader internt i eierseksjonssameiet etter de regler som til enhver tid gjelder i eierseksjonssameiet.

6. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Sameiermøtet

7.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Flertallet regnes etter Sameiebrøken. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endring av Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene (når ikke vedtektene stiller strengere krav)
4. Fravalg av forretningsfører

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen på annen måte enn det som følger av formålet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7.3 Møte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Den enkelte sameier møter med sin styreleder eller det styremedlem som det enkelte styret har utpekt. Den enkelte sameier kan ikke møte med fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til møtet dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utgangen av april hvert år.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel. Fristen skal likevel være på minst tre dager.

I tilfelle det ikke innkalles til sameiermøte som skal holdes etter vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, kan hver sameier eller styremedlem kreve at tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad skal innkalle til sameiermøte.

Innkallingen skjer skriftlig. Kravet om skriftlig innkalling kan i det enkelte tilfelle fravikes dersom samtlige sameiere samtykker til dette.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår

- valg av styreleder
- valg av revisor

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i kulepunktene over, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Styret

De enkelte sameieres styreledere utgjør til sammen sameiets styre.

8.1 Valg av styre

Sameiermøte velger ikke styre, men styrets leder - av og blant styrets medlemmer.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

8.2 Styremøter

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

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med 2/3 flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet ikke skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører, gi instruks, fastsette vederlag, føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter, samt å si ham opp.

10. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Med tilslutning fra alle sameierne kan det fastsettes i vedtektene at sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

12. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

13. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

14. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

15. Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses med mindre alle sameierne gir sin tilslutning til oppløsningen, utbyggingen av utbyggingsområdene, jf pkt 1 er sluttført og Eiendommen ikke lenger skal bestå som egen Grunneiendom og Anleggseiendom. Alle vilkår må være tilstede for at oppløsning skal kunne vedtas og sluttføres. Beslutning om oppløsning treffes på sameiermøtet med tilslutning fra alle sameierne.

16. Situasjonen i sameiet i utbyggingsperioden:

Sameiebrøken fremkommer som beskrevet i pkt 1.

Utbygger er ansvarlig for å betale felleskostnader for de deler av Sameiebrøken som relaterer seg til ikke utbygde og ikke overleverte bolig- og næringsseksjoner. Dog skal felleskostnader som er relatert til innretninger, anlegg, aktiviteter og tjenester utbygger åpenbart ikke benytter ikke fordeles på de deler av Sameiebrøken som inngår i utbyggers teller.

Utbygger stemmer for sin andel av Sameiebrøken (ikke utbygde og ikke overleverte bolig- og næringsseksjoner) til enhver tid.

Utbygger har i utbyggingsperioden rett til å bruke alle deler av Eiendommen til anleggsvirksomhet, uten noe særskilt erstatning eller annet vederlag til de andre sameierne. Utbygger skal ved anleggsperiodens avslutning sette Eiendommen tilbake i ordentlig stand uten kostnader for Sameiet.

Utbygger har rett til en plass i styret inntil alle bolig- og næringsseksjoner er utbygd og overlevert til kjøperne.

Utbygger har alene rett til å foreta førstegangs tildeling av bruksretter til boder og parkeringsplasser i Anleggseiendommen og Grunneiendommen. Styret forvalter etter pkt 2 kun plasser og boder som er tildelt fra utbygger til enhver tid i utbyggingsperioden.

Bruksretter til parkeringsplasser og boder som ikke erverves av kjøper av bolig- og næringsseksjoner vil bli disponert av utbygger. Det vil underveis i utbyggingsperioden eller ved dets avslutning bli tinglyst en omsettelig bruksrett til utbygger eller den han utpeker. Den som innehar en slik bruksrett vil også kunne leie ut bruksretten. Den som innehar bruksretten bærer sin forholdsmessig andel av felleskostnadene som regulert i pkt 5.

17. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av

sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss.

+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Arkitekthuset Knut H Knudtsen As
Postboks 117
1431 Ås

Deres ref.: 8da79da2-fc5b-4d22-b8d1-6f633eddfadb

Vår ref.: 25/5104-4- THGR

Dato: 21.08.2025

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk	827/25

Ryggeveien 404 - 410 - Blomsholmveien 1 - 3 - 104/275 - blokkbebyggelse med næringslokaler - ferdigattest

Tiltak:
Byggested: Gbnr: 104/275 ryggeveien 404-410, Blomsholmveien 1-3
Tiltakshaver:
Ansvarlig søker: Arkitekthuset Knut H Knudtsen As
Postboks 117
1431 Ås

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	Nybygg, bolig og næring	
Bygningstype og bygningsnummer:	Stort frittl. boligbygg på 3 og 4 etasj.	Bygn.nr: 300640630 300640682 300684814 300684861 300684996 300640600

Vurdering og konklusjon

Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 01.08.2025.

Dere har gjennom søknaden bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Dere har bekreftet at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Moss kommune

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

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

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

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

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

Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

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

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

Gebyr
Behandling av søknad etter plan- og bygningsloven er gebyrbelagt etter kommunens forskrift om gebyr. Gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages.

Gebyr	Merknad	Pris	Antall
521 Ferdigattest, mer enn 5 år siden opprinnelig byggetillatelse	7200	1	7200

Gebyr faktureres tiltakshaver om annet ikke er oppgitt i søknaden.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Moss kommune

Stephen Bryne
På vegne av

Live Eek
avdelingsleder

Thomas Grosberghaugen
Ingeniør tlf 45 73 59 23
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Mottakere:

Arkitekthuset Knut H Knudtsen As	Postboks 117	1431	Ås

Moss kommune

VEILEDNING OM KLAGE

Hvor skal klage sendes?
Klagen skal sendes til Moss kommune ved bruk av eDialog.
Lenke til eDialog finner du på være nettsider eller her: eDialog lenke

Du kan også sende klagen på post til Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du/dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du/dere kan søke om å få forlenget fristen, men da må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

Hva skal klagen inneholde?
Dere må skrive:

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

Hvem er klageinstans?
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageorgan, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet. Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for avgjørelse.

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak
Selv om du/dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du/dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes. Bygningsseksjonens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du/dere kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

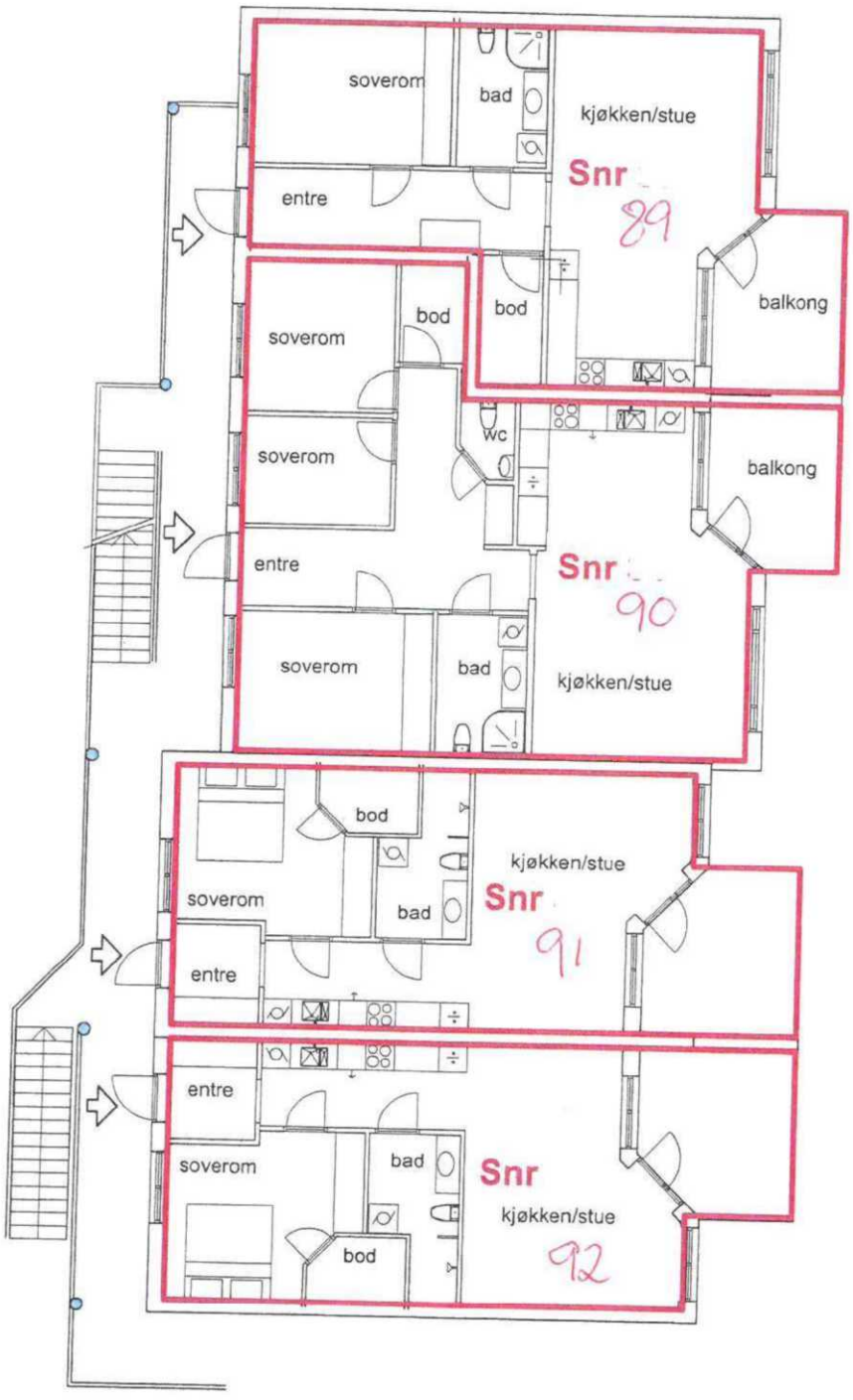
Rett til å se sakens dokumenter
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. Du kan se dokumentene i saken i vårt saksinnsyn: Søk etter saker - Moss kommune (acossky.no)

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

Søksmål
For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av

vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.

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



BYGNING C
Plan 2

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr
00051919

Dato
05.09.2025

Bestiller
John-andre Rasmussen

Om dokumentet

Ident
2020/2980125/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter
Matrikkelenheten(e) som utgår har seksjoner som omnummereres til bestående matrikkelenhet

Løpenummer for forretning: 613177045
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920817521	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
977048958	**YTTERBØL & CO ADVOKATFIRMAET AS**		Postboks 404, 1703 SARPSBORG	

Seksjoner som skal omnummereres

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
3002	104	276	0	1	100 / 4571	3002	104	275	0	57	100 / 8709
3002	104	276	0	2	58 / 4571	3002	104	275	0	58	58 / 8709
3002	104	276	0	3	89 / 4571	3002	104	275	0	59	89 / 8709
3002	104	276	0	4	54 / 4571	3002	104	275	0	60	54 / 8709
3002	104	276	0	5	54 / 4571	3002	104	275	0	61	54 / 8709
3002	104	276	0	6	54 / 4571	3002	104	275	0	62	54 / 8709
3002	104	276	0	7	54 / 4571	3002	104	275	0	63	54 / 8709
3002	104	276	0	8	100 / 4571	3002	104	275	0	64	100 / 8709
3002	104	276	0	9	58 / 4571	3002	104	275	0	65	58 / 8709
3002	104	276	0	10	89 / 4571	3002	104	275	0	66	89 / 8709
3002	104	276	0	11	54 / 4571	3002	104	275	0	67	54 / 8709
3002	104	276	0	12	54 / 4571	3002	104	275	0	68	54 / 8709
3002	104	276	0	13	54 / 4571	3002	104	275	0	69	54 / 8709
3002	104	276	0	14	54 / 4571	3002	104	275	0	70	54 / 8709
3002	104	276	0	15	100 / 4571	3002	104	275	0	71	100 / 870
3002	104	276	0	16	58 / 4571	3002	104	275	0	72	58 / 8709
3002	104	276	0	17	89 / 4571	3002	104	275	0	73	89 / 8709
3002	104	276	0	18	54 / 4571	3002	104	275	0	74	54 / 8709

Doknr.: 2980125 Tinglyst: 07.09.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2980125/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 13:52

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
3002	104	276	0	19	54 / 4571	3002	104	275	0	75	54 / 8709
3002	104	276	0	20	54 / 4571	3002	104	275	0	76	54 / 8709
3002	104	276	0	21	54 / 4571	3002	104	275	0	77	54 / 8709
3002	104	276	0	22	100 / 4571	3002	104	275	0	78	100 / 8709
3002	104	276	0	23	58 / 4571	3002	104	275	0	79	58 / 8709
3002	104	276	0	24	89 / 4571	3002	104	275	0	80	89 / 8709
3002	104	276	0	25	54 / 4571	3002	104	275	0	81	54 / 8709
3002	104	276	0	26	54 / 4571	3002	104	275	0	82	54 / 8709
3002	104	276	0	27	54 / 4571	3002	104	275	0	83	54 / 8709
3002	104	276	0	28	54 / 4571	3002	104	275	0	84	54 / 8709
3002	104	276	0	29	58 / 4571	3002	104	275	0	85	58 / 8709
3002	104	276	0	30	89 / 4571	3002	104	275	0	86	89 / 8709
3002	104	276	0	31	54 / 4571	3002	104	275	0	87	54 / 8709
3002	104	276	0	32	54 / 4571	3002	104	275	0	88	54 / 8709
3002	104	276	0	33	58 / 4571	3002	104	275	0	89	58 / 8709
3002	104	276	0	34	89 / 4571	3002	104	275	0	90	89 / 8709
3002	104	276	0	35	54 / 4571	3002	104	275	0	91	54 / 8709
3002	104	276	0	36	54 / 4571	3002	104	275	0	92	54 / 8709
3002	104	276	0	37	58 / 4571	3002	104	275	0	93	58 / 8709
3002	104	276	0	38	89 / 4571	3002	104	275	0	94	89 / 8709
3002	104	276	0	39	54 / 4571	3002	104	275	0	95	54 / 8709
3002	104	276	0	40	54 / 4571	3002	104	275	0	96	54 / 8709
3002	104	276	0	41	102 / 4571	3002	104	275	0	97	102 / 8709
3002	104	276	0	42	88 / 4571	3002	104	275	0	98	88 / 8709
3002	104	276	0	43	65 / 4571	3002	104	275	0	99	65 / 8709
3002	104	276	0	44	95 / 4571	3002	104	275	0	100	95 / 8709
3002	104	276	0	45	65 / 4571	3002	104	275	0	101	65 / 8709
3002	104	276	0	46	65 / 4571	3002	104	275	0	102	65 / 8709
3002	104	276	0	47	87 / 4571	3002	104	275	0	103	87 / 8709
3002	104	276	0	48	102 / 4571	3002	104	275	0	104	102 / 8709
3002	104	276	0	49	88 / 4571	3002	104	275	0	105	88 / 8709
3002	104	276	0	50	68 / 4571	3002	104	275	0	106	68 / 8709

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2980125/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 13:52

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
3002	104	276	0	51	94 / 4571	3002	104	275	0	107	94 / 8709
3002	104	276	0	52	68 / 4571	3002	104	275	0	108	68 / 8709
3002	104	276	0	53	68 / 4571	3002	104	275	0	109	68 / 8709
3002	104	276	0	54	86 / 4571	3002	104	275	0	110	86 / 8709
3002	104	276	0	55	56 / 4571	3002	104	275	0	111	56 / 8709
3002	104	276	0	56	76 / 4571	3002	104	275	0	112	76 / 8709
3002	104	276	0	57	76 / 4571	3002	104	275	0	113	76 / 8709
3002	104	276	0	58	76 / 4571	3002	104	275	0	114	76 / 8709
3002	104	276	0	59	529 / 4571	3002	104	275	0	115	529 / 8709

Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
3002	104	276	Grunneiendom

Matrikkelenhet som skal bestå

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype	Tinglyst
3002	104	275	Grunneiendom	Ja

Seksjoner på bestående matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	104	275	0	1	62 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	2	62 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	3	45 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	4	45 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	5	45 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	6	45 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	7	84 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	8	75 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	9	55 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	10	55 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	11	55 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	12	55 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	13	84 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	14	75 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2980125/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 13:52

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	104	275	0	15	55 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	16	55 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	17	55 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	18	55 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	19	84 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	20	75 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	21	55 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	22	55 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	23	55 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	24	55 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	25	55 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	26	55 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	27	75 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	28	75 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	29	55 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	30	55 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	31	75 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	32	75 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	33	55 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	34	55 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	35	75 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	36	75 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	37	55 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	38	55 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	39	75 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	40	75 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	41	68 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	42	94 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	43	68 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	44	94 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	45	68 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	46	94 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	47	62 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2980125/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 13:52

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	104	275	0	48	88 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	49	62 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	50	88 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	51	62 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	52	88 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	53	76 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	54	76 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	55	76 / 8709	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	275	0	56	493 / 8709	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2980125/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 13:52

RETTSKOPI BEVITNES
PETTER KOREN
ADVOKAT

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Moss	PB 175, 1502 Moss	Torgeir Bergseng

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Advokatfimraet Ytterbøl & Co AS	977048958	919778520	45001919
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
PB 373	1502	Moss	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	Moss	104	275	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
57/1	999526055	T13 Eiendom AS	1/1
58/2	100740[redacted]	Per Andre Gundersen	1/1
59/3	999526055	T13 Eiendom AS	1/1
60/4	161196[redacted]	Sibel Karais	1/1
61/5	011068[redacted]	Henrik Baba	1/1
62/6	030794[redacted]	Alexander B. B. Andersen	1/1
63/7	230352[redacted]	Grethe Synnøve Vestgård	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
57	B	100	
58	B	58	
59	B	89	
60	B	54	
61	B	54	
62	B	54	
63	B	54	
64	B	100	
65	B	58	
66	B	89	
		Nevner = 8709	

Dato	Innsenderens underskrift
11.05.2020	PETTER KOREN ADVOKAT

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Sameiet på eiendommen 104/276 i Moss kommune skal sammenslås med sameiet på 104/275 i Moss kommune.
Summen av nevnerne i de to sameiene blir 8709.
Seksjon nr 1 i sameiet på 104/276 blir seksjon nr 57 i sameiet på 104/275 osv.
I punkt punkt 3 i skjema er alle seksjonene fra 104/276 ført opp med nytt seksjoner og gammelt. Seksjonsnummer 57/1 betyr der,ed at denne seksjonen var snr 1 i 104/276, og blir snr 57 i det reseksjonerte sameiet på 104/275.

Det er innhentet samtykke fra alle som har urådighet i seksjonene som kommer fra 104/276. Samtlige seksjonereier har samtykket, og samtykkene vedlegges i kopi.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
11.05.2020	PETTER KOREN ADVOKAT

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Moss 11.05.2020	Per-Reidar Storås	Per Reidar Storås
	Moss 11.05.2020	Anne Torkildsen	Anne Torkildsen

Dato	Innsenderens underskrift
11.05.2020	PETTER KOREN

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Moss 11.05.2020	x Per Reidar Storås	Per Reidar Storås
Moss 11.05.2020	x Anne Torkildsen	Anne Torkildsen

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3002	MOSS	104	275		

Dato	Underskrift	Stempel
21/8-20		MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk

Dato	Innsenderens underskrift
11.05.2020	PETTER KOREN ADVOKAT

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
67	B	54	
68	B	54	
69	B	54	
70	B	54	
71	B	100	
72	B	58	
73	B	89	
74	B	54	
75	B	54	
76	B	54	
77	B	54	
78	B	100	
79	B	58	
80	B	89	
81	B	54	
82	B	54	
83	B	54	
84	B	54	
85	B	58	
86	B	89	
87	B	54	
88	B	54	
89	B	58	
90	B	89	
91	B	54	
92	B	54	
93	b	58	
94	B	89	
95	B	54	
96	B	54	
97	B	102	
98	B	88	
99	B	65	
100	B	95	
		Nevner = 8709	

Dato	Innsenderens underskrift
11.05.2020	PETTER KOREN ADVOKAT

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Forts punkt 4: Søknad (ønsket seksjonering av en eller flere seksjoner i seksjonert eiendom
Fyll inn rubrikkene for de seksjoner som ønskes endret

Snr	Formål	Brøk	Tilleggsdel	
101	B	65		
102	B	65		
103	B	87		
104	B	102		
105	B	88		
106	B	68		
107	B	94		
108	B	68		
109	B	68		
110	B	86		
111	B	56		
112	B	76		
113	B	76		
114	B	76		
115	N	529		
Dato 11.05.2020	Innsenders underskrift			

ADVOKAT

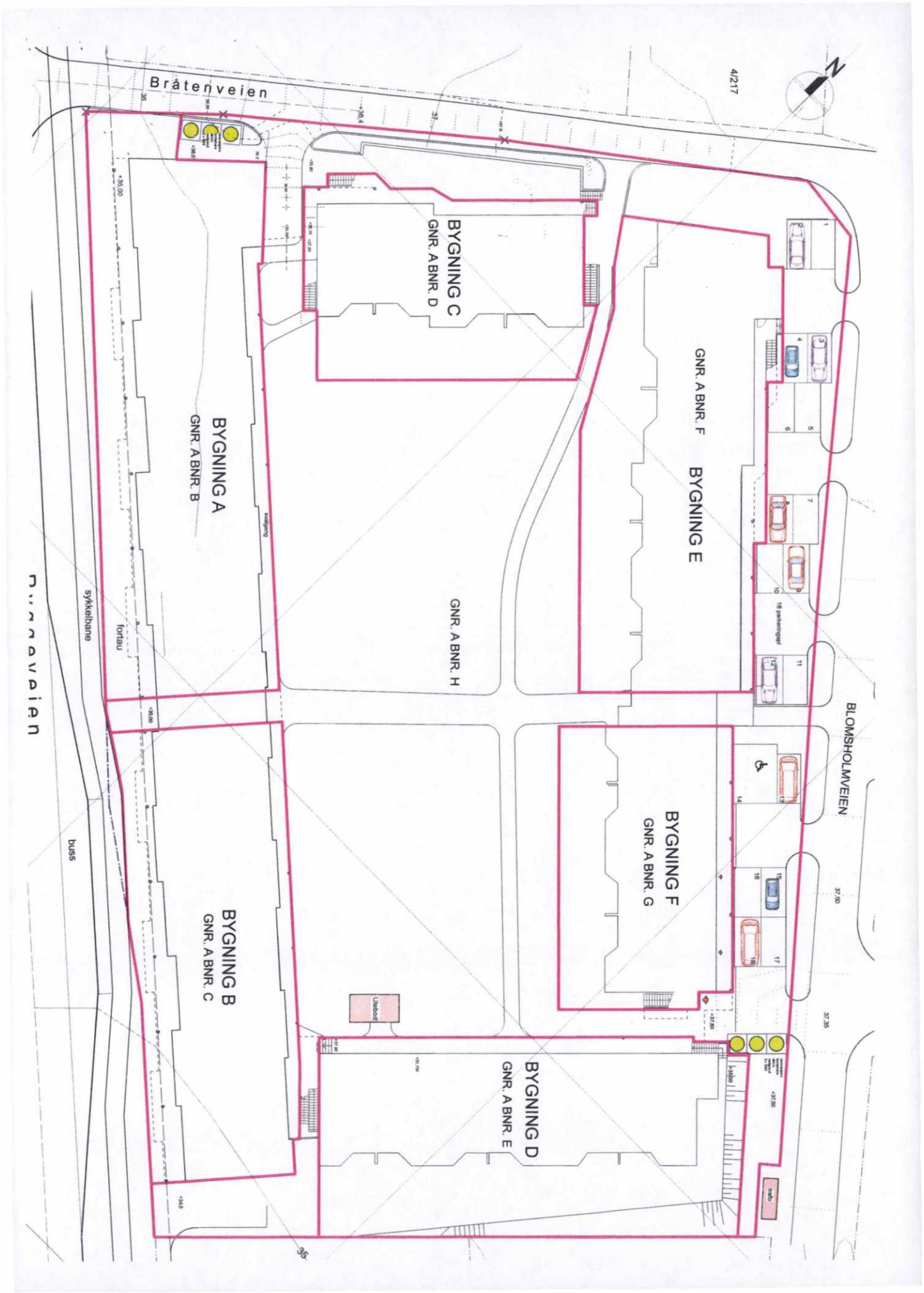
Forts punkt 3: Hvem eier seksjonene som skal endres, hjemmelshavere

Snr	Fødseles/org.nr	Navn	Eierandel
64/8	111194[redacted]	Maria Nordhuus	½
64/8	021091[redacted]	Ole Johan Quarsten	½
65/9	210959[redacted]	Elisabeth Løken	½
65/9	220857[redacted]	Frank Løken	½
66/10	070871[redacted]	John Erling Hegdal	1/1
67/11	280492[redacted]	Christina K. Graue (Kaldhusseter)	1/1
68/12	200898[redacted]	Marius Håvik Simonsen	1/1
69/13	281294[redacted]	Pia Leonora Finnbakk	1/1
70/14	220683[redacted]	Øystein Kristiansen	½
70/14	150484[redacted]	Christine Skurdal	½
71/15	010744[redacted]	Inger Johanne Koch	1/1
72/16	220596[redacted]	Thea Katarina Bråten	1/1
73/17	211246[redacted]	Tove Aker	½
73/17	130545[redacted]	Trond Olav Aker	½
74/18	140768[redacted]	Mariusz Henryk Kryszak	½
74/18	271268[redacted]	Renata Ewa Kryszak	½
75/19	091093[redacted]	Silje Hovland	1/1
76/20	180362[redacted]	Tore Johnny Fensbekk	1/1
77/21	010473[redacted]	Karin A. M. Fagerstrøm	1/1
78/22	290844[redacted]	Albert Sverre Blakstad	½
78/22	210542[redacted]	Brynhild Blakstad	½
79/23	210358[redacted]	Sissel Elisabeth Elvan	1/1
80/24	999526055	T13 Eiendom AS	1/1
81/25	040692[redacted]	Sindre Støa	1/1
82/26	221088[redacted]	Kenneth Eklund	1/1
83/27	280279[redacted]	Arsham Spentman	1/1
84/28	270666[redacted]	Tone Skjelbreid	1/1
85/29	021095[redacted]	Charlotte Fredstad Huuse	1/1
86/30	070269[redacted]	Hilde Skjølberg Karterud	½
86/30	100169[redacted]	Kjetil Fredhøi Karterud	½
87/31	280986[redacted]	Sara Elisabeth Krantz	1/1
88/32	240386[redacted]	Askim Akram	½
88/32	290590[redacted]	Sahrish Chaudhery	½
89/33	160552[redacted]	Adalet Atan	½
89/33	030355[redacted]	Alaettina Atan	½
90/34	100786[redacted]	Lars Moody	1/1
91/35	010198[redacted]	Stine Jåbekk Felde	1/1
Dato 11.05.2020	Innsenders underskrift PETTER BOREN ADVOKAT		

Forts punkt 3: Hvem eier seksjonene som skal endres, hjemmelshavere

Snr	Fødseles/org.nr	Navn	Navn
92/36	210383[redacted]	Fredrik Nemeth Preus	½
92/36	230186[redacted]	Anders Schmelck	½
93/37	060265[redacted]	Laila Hilde Aarstrand	½
93/37	041061[redacted]	Lasse Juhani Aarstrand	½
94/38	011160[redacted]	Luz Rama Engeness	1/1
95/39	090493[redacted]	Vår Eline R. Brimsholm	1/1
96/40	280169[redacted]	Anne K Kvarme Svensson	½
96/40	101069[redacted]	Kurt Svensson	½
97/41	170653[redacted]	Brit I Ljungqvist	½
97/41	090847[redacted]	Robert Ljungqvist	½
98/42	150880[redacted]	Kristine Sørnes Jenssen	1/1
99/43	200780[redacted]	Pradeep Sing Sher S. Deol	½
99/43	251284[redacted]	Ravdeep Kaur Sooch	½
100/44	300678[redacted]	Maria Gammelsrød	½
100/44	190674[redacted]	Julie Tjernsli	½
101/45	141091[redacted]	Mirzet Softic	1/1
102/46	280889[redacted]	Sandra Zietek	1/1
103/47	161264[redacted]	Trine Anett Aksnes	½
103/47	280369[redacted]	Ove Gran	½
104/48	281048[redacted]	Tom Olafsen	1/1
105/49	210565[redacted]	Anne Torkildsen	1/1
106/50	301237[redacted]	Jan Tormod Voll	½
106/50	070337[redacted]	Kari Rigmor Voll	½
107/51	171249[redacted]	Astrid B. Brønstad	½
107/51	250449[redacted]	Tor Brønstad	½
108/52	060188[redacted]	Yasmina Azzaoui	1/1
109/53	010794[redacted]	Olav Eivind Fagerås	1/1
110/54	260653[redacted]	Merete Schierenbeck	½
110/54	121251[redacted]	Stein Schiernbeck	½
111/55	110597[redacted]	Malene Andersen Bronken	½
111/55	060896[redacted]	Mathias O. Lund Nilsson	½
112/56	051150[redacted]	Karin Margaret Martinsen	½
112/56	141150[redacted]	Ragnar Kristian Martinsen	½
113/57	180362[redacted]	Tore Johnny Fensbekk	½
113/57	250966[redacted]	Tove Elise Fensbekk	½
114/58	241247[redacted]	Terje Caspar Halvorsen	½
114/58	220555[redacted]	Wenche Elisabeth Hoel	½
115/59	999526055	T13 Eiendom AS	1/1

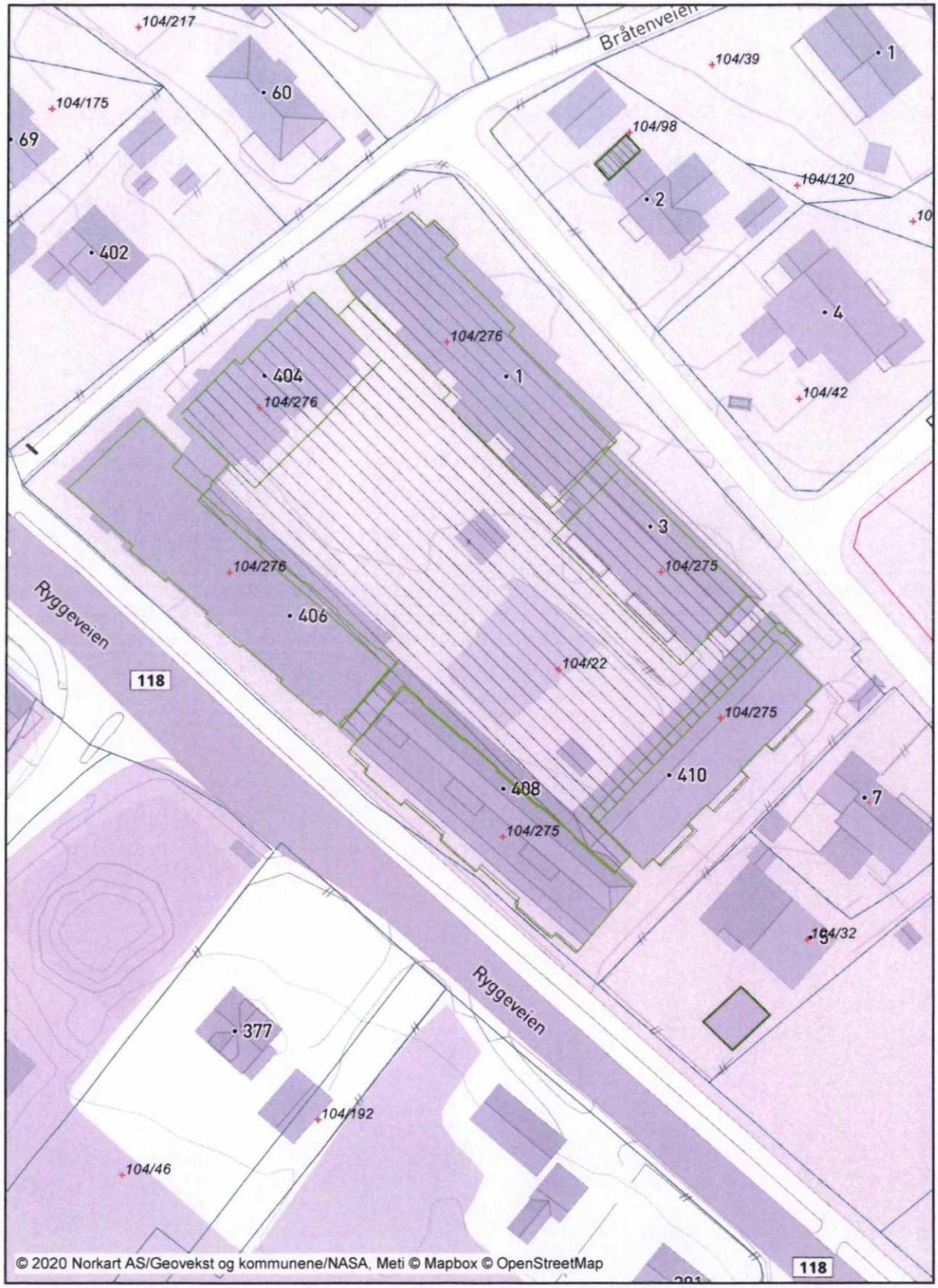
Dato	Innsenders underskrift
11.05.2020	[redacted] KOREN ADVOKAT


Bråtenveien
4/217
BYGNING C
GNR. A BNR. D
GNR. A BNR. F
BYGNING E
GNR. A BNR. H
BYGNING A
GNR. A BNR. B
BLOMSHOLMVEIEN
BYGNING F
GNR. A BNR. G
BYGNING B
GNR. A BNR. C
BYGNING D
GNR. A BNR. E
sykkelbane
fortau
buss
Utebod
trafo

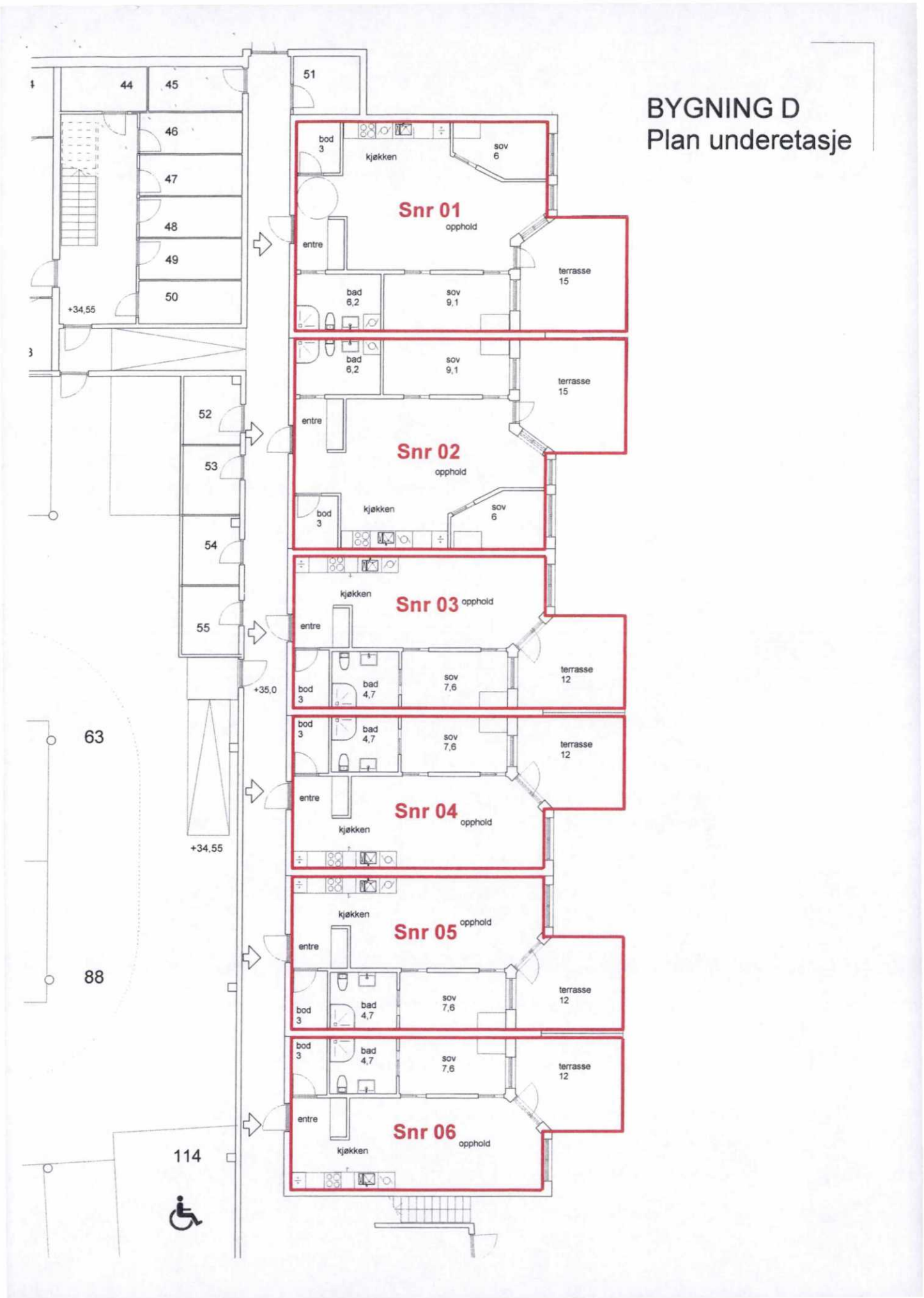
Situasjonsplan

Ryggeveien 408

Dato: 28.05.2020 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/298012S/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 13:52


BYGNING D
Plan underetasje
Snr 01
Snr 02
Snr 03
Snr 04
Snr 05
Snr 06
opphold
kjøkken
bod 3
sov 6
entre
bad 6,2
sov 9,1
terrasse 15
bad 4,7
sov 7,6
terrasse 12
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
+34,55
+35,0
63
88
114


BYGNING D
Plan 1
+37,80
soverom 11,7
soverom 6,2
bad 5,5
wc
Snr 07
kjøkken/stue 34,2
entre 11,5
soverom 7,1
bod 3,2
balkong
soverom 6,4 m2
bad 5,8
wc/dusj 3
soverom 11,5
balkong
entre 6,6
Snr 08
kjøkken/opphold 29,5
soverom 6,6
bod 3
bod 3
soverom 12,4
bad 4,9
Snr 09
entre 3,8
kjøkken/stue 28,6
balkong
entre 3,8
kjøkken/stue 28,6
balkong
bad 4,9
soverom 12,4
Snr 10
bod 3
bod 3
soverom 12,4
bad 4,9
Snr 11
entre 3,8
kjøkken/stue 28,6
balkong
entre 3,8
kjøkken/stue 28,6
balkong
bad 4,9
soverom 12,4
Snr 12
+37,80
bod 3
+38,55

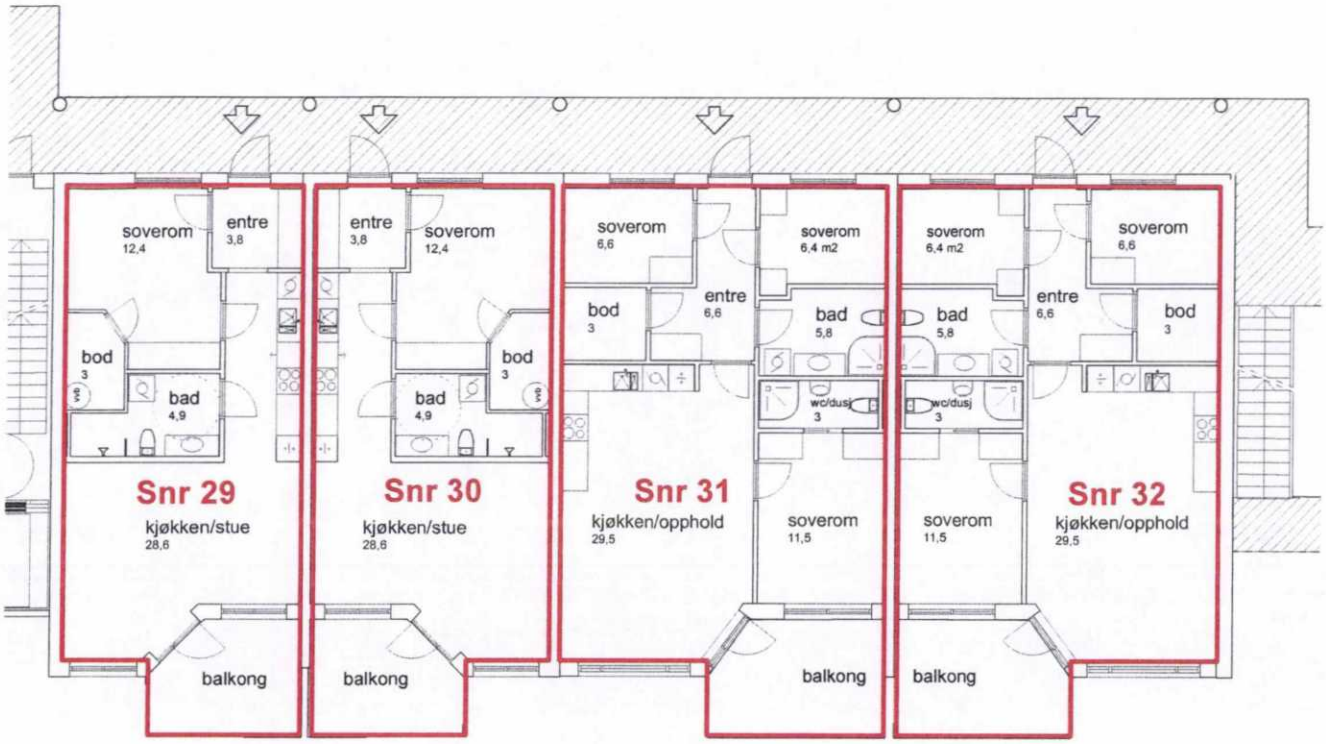

BYGNING D
Plan 2
soverom 11,7
soverom 6,2
bad 5,5
wc
Snr 13
kjøkken/stue 34,2
entre 11,5
soverom 7,1
bod 3,2
balkong
soverom 6,4 m2
bad 5,8
wc/dusj
soverom 11,5
balkong
entre 6,6
Snr 14
kjøkken/opphold 29,5
soverom 6,6
bod 3
bod 3
soverom 12,4
bad 4,9
Snr 15
entre 3,8
kjøkken/stue 28,6
balkong
entre 3,8
kjøkken/stue 28,6
balkong
bad 4,9
soverom 12,4
Snr 16
bod 3
bod 3
soverom 12,4
bad 4,9
Snr 17
entre 3,8
kjøkken/stue 28,6
balkong
+40,45
entre 3,8
kjøkken/stue 28,6
balkong
bad 4,9
soverom 12,4
Snr 18
bod 3


BYGNING D
Plan 3
soverom 11,7
soverom 6,2
bad 5,5
wc
Snr 19
kjøkken/stue 34,2
entre 11,5
soverom 7,1
bod 3,2
balkong
soverom 6,4 m2
bad 5,8
wc/dusj 3
soverom 11,5
balkong
entre 6,6
Snr 20
kjøkken/opphold 29,5
soverom 6,6
bod 3
bod 3
soverom 12,4
bad 4,9
Snr 21
entre 3,8
kjøkken/stue 28,6
balkong
entre 3,8
kjøkken/stue 28,6
balkong
bad 4,9
soverom 12,4
Snr 22
bod 3
bod 3
soverom 12,4
bad 4,9
Snr 23
entre 3,8
kjøkken/stue 28,6
balkong
+43,10
entre 3,8
kjøkken/stue 28,6
balkong
bad 4,9
soverom 12,4
Snr 24
bod 3

BYGNING F
Plan 1



BYGNING F
Plan 2

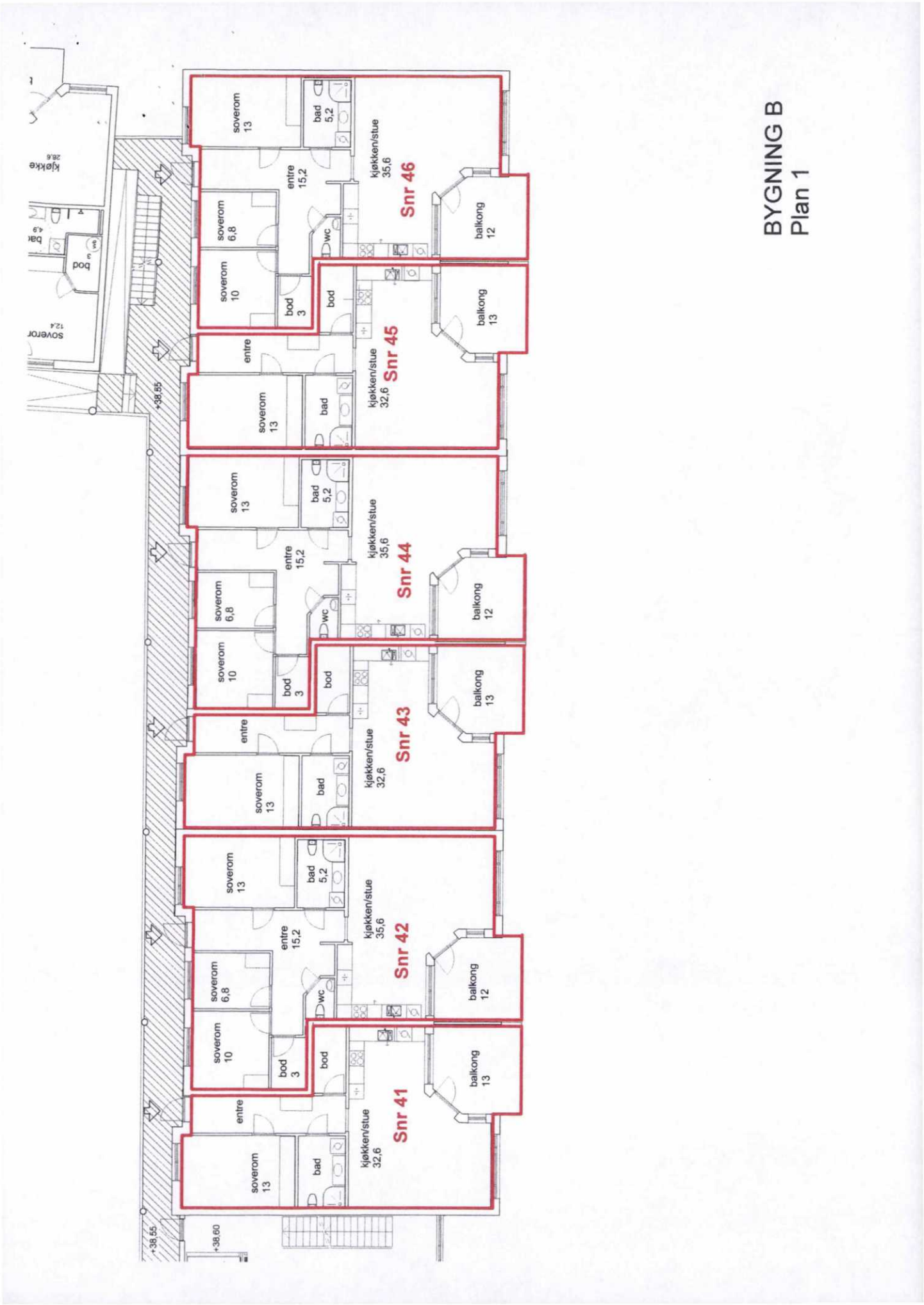


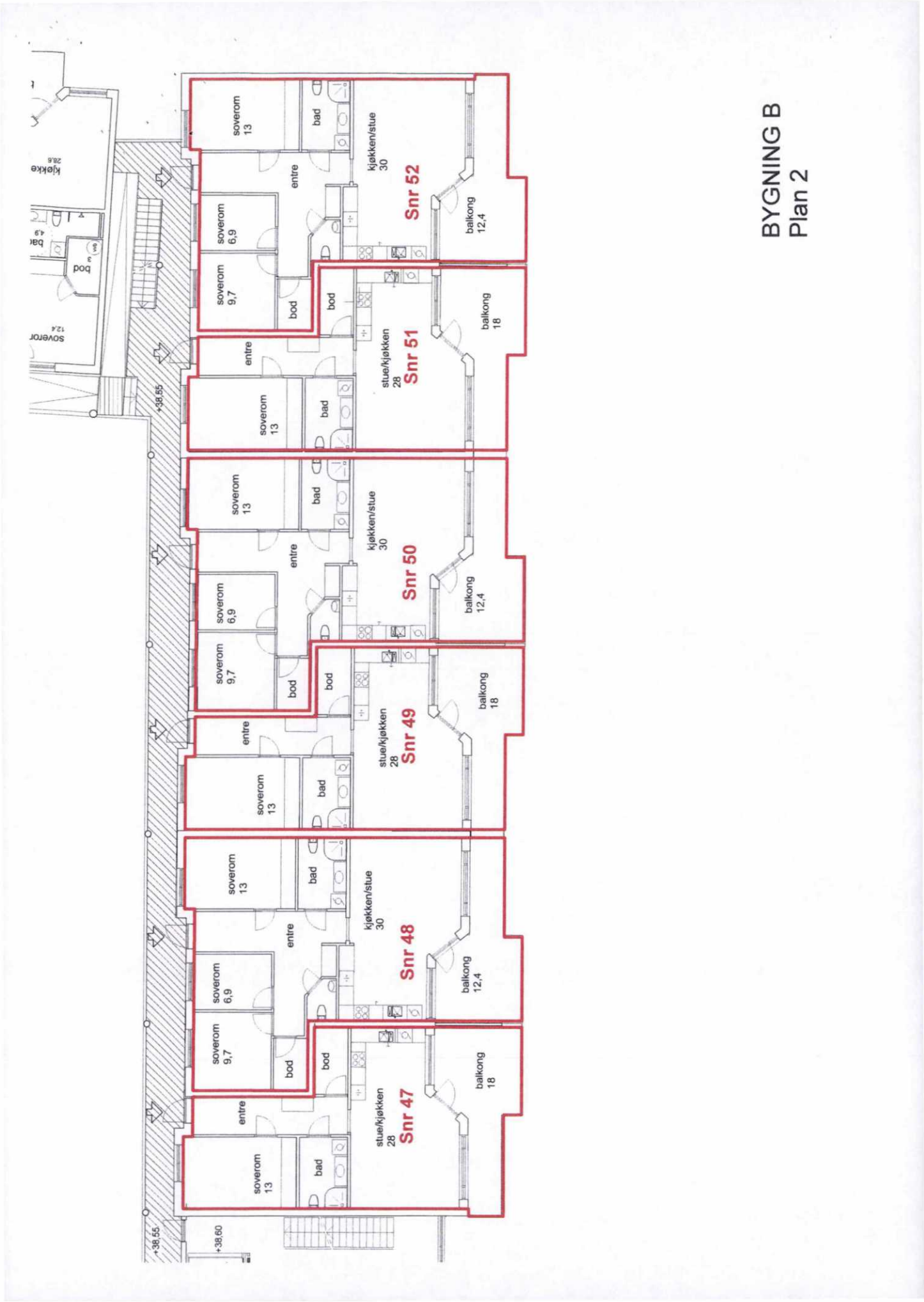
BYGNING F
Plan 3

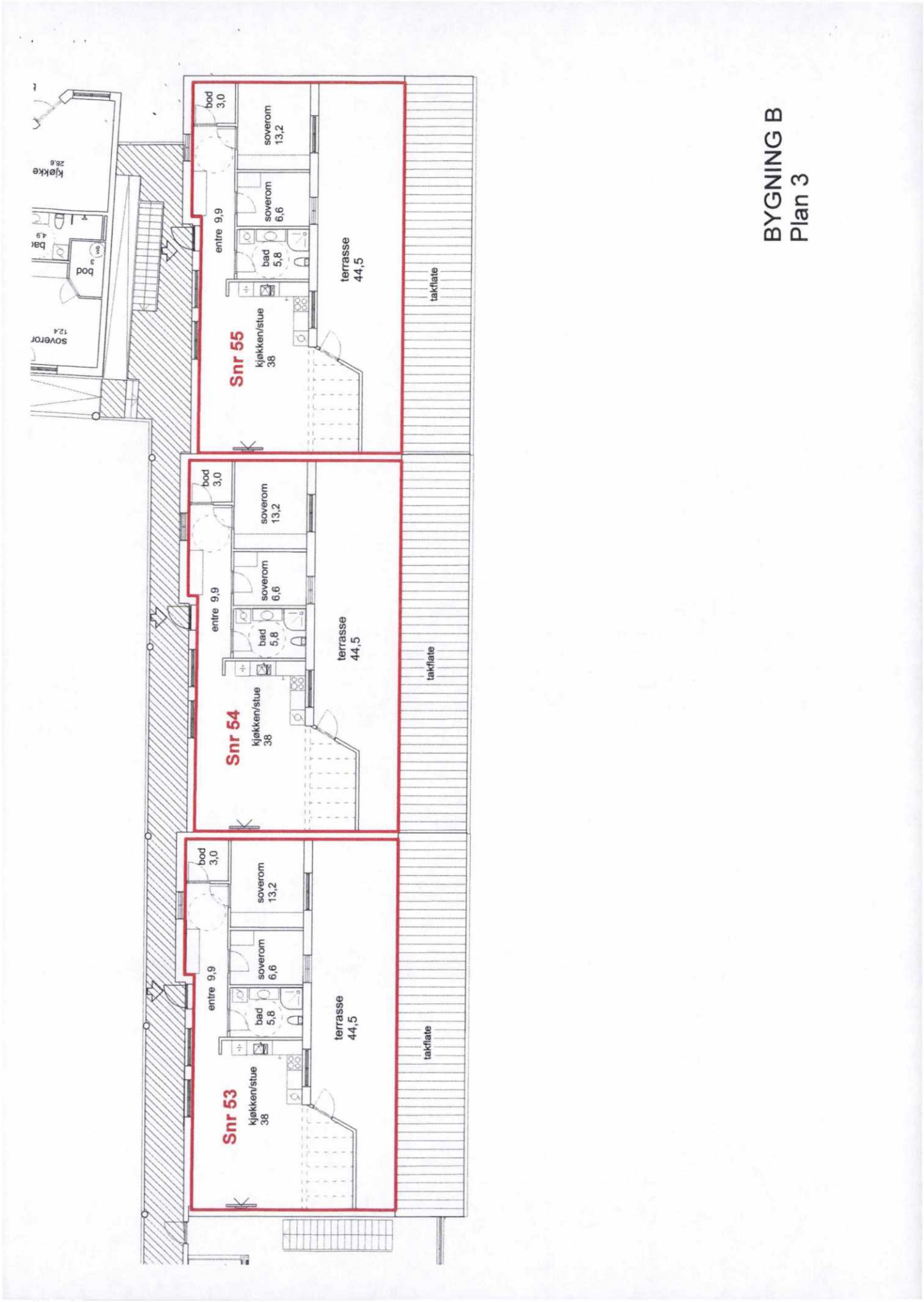


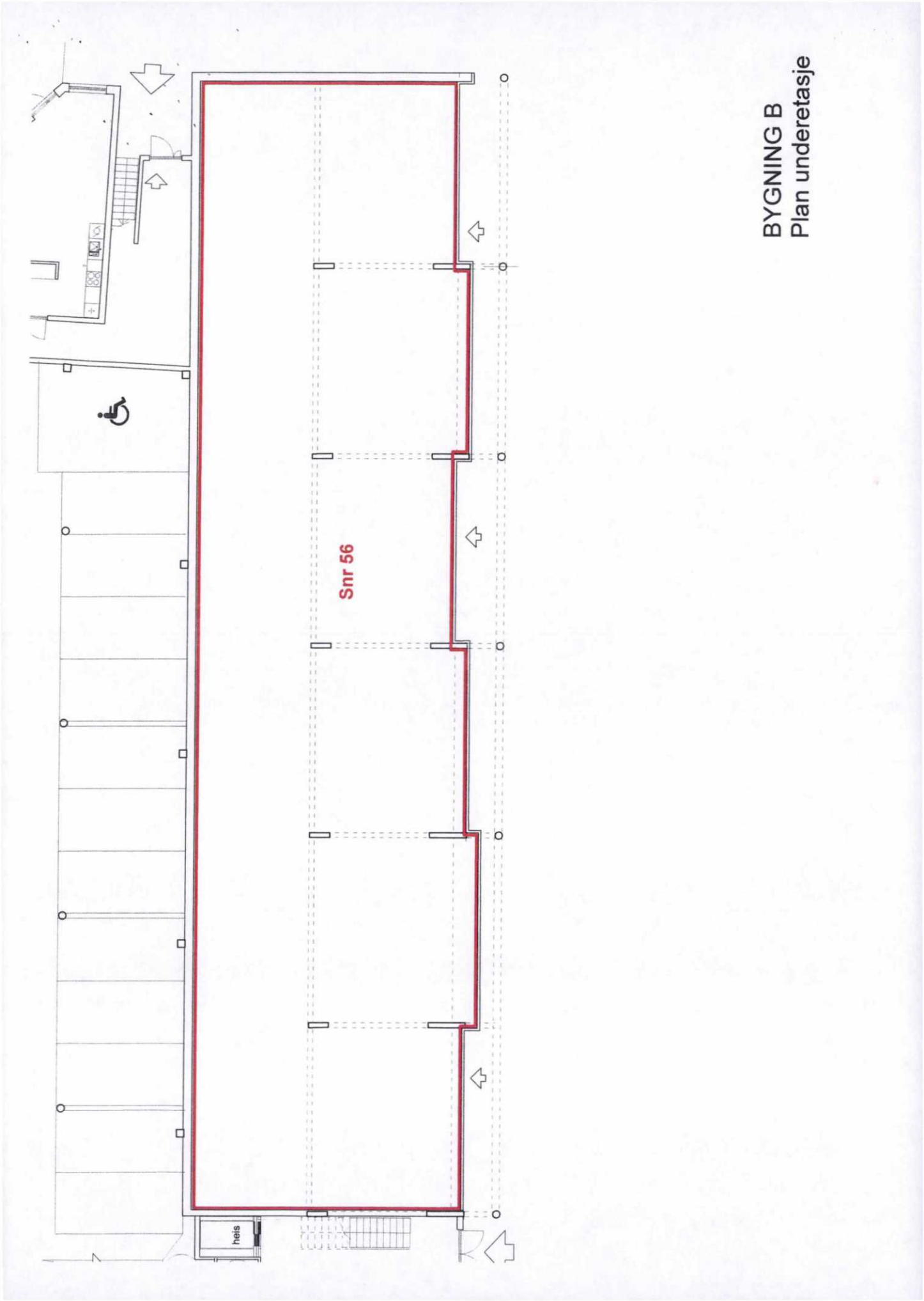
BYGNING F
Plan 4

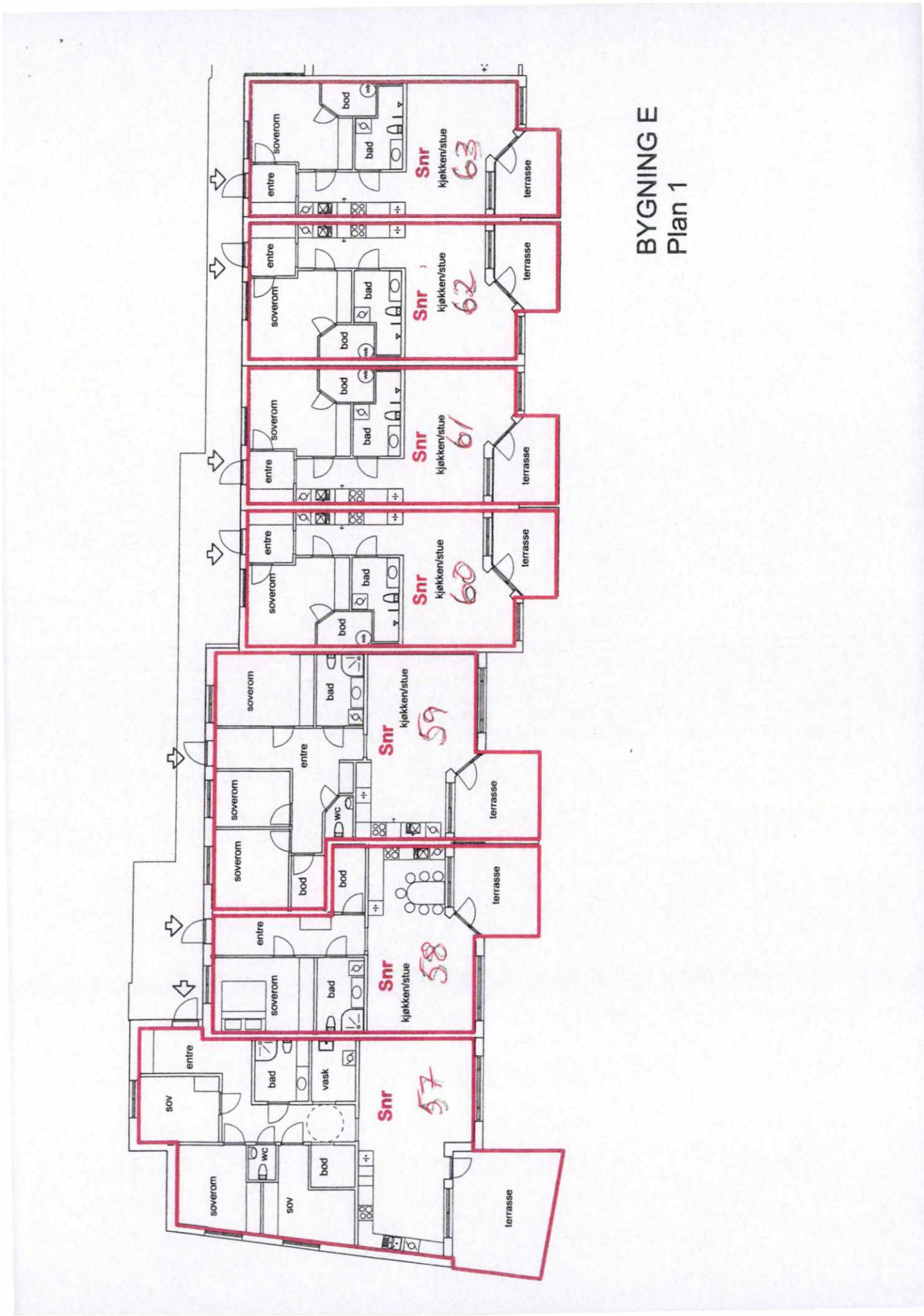


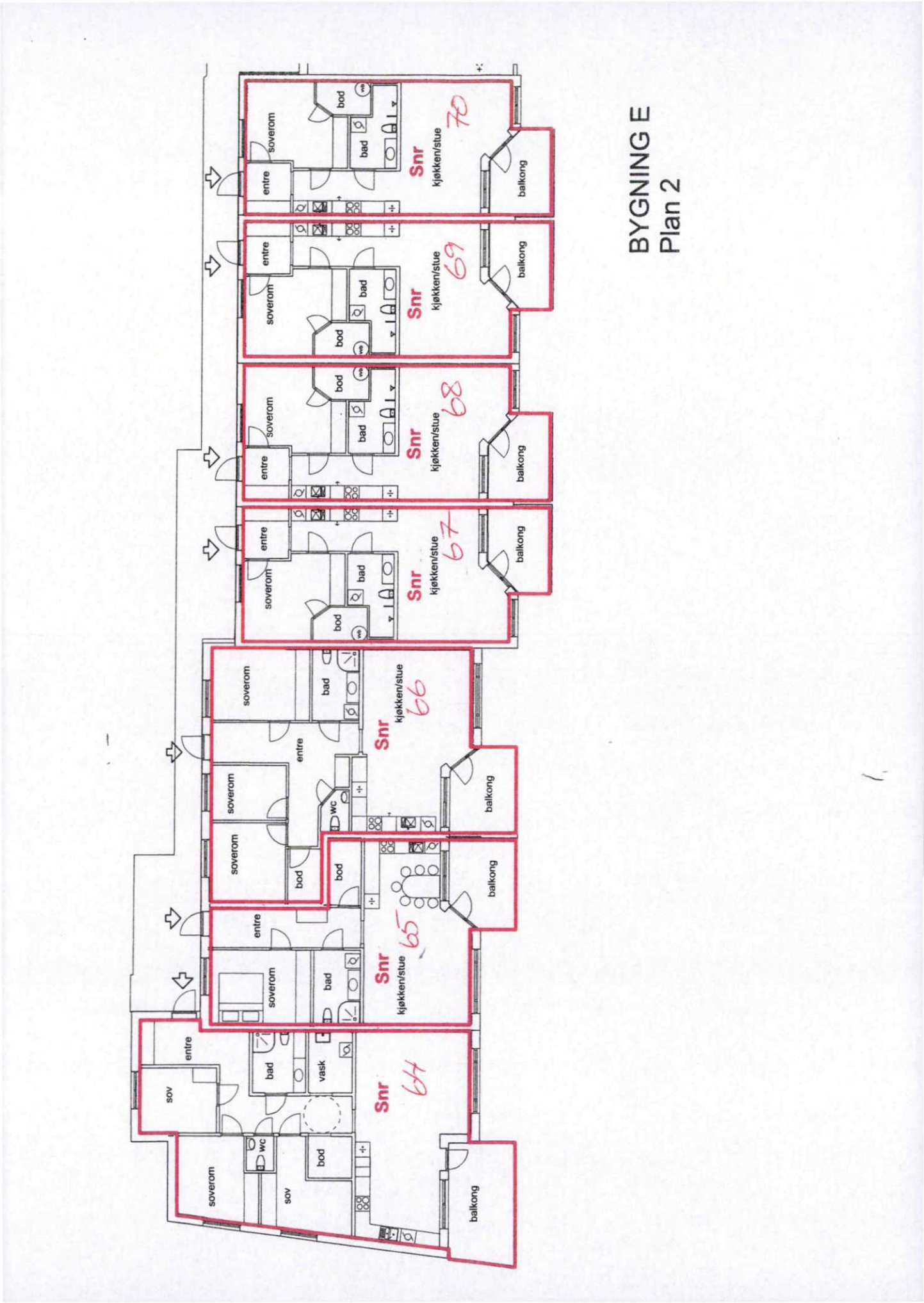

BYGNING B
Plan 1
Snr 46
Snr 45
Snr 44
Snr 43
Snr 42
Snr 41
soverom 13
bad 5,2
entre 15,2
kjøkken/stue 35,6
soverom 6,8
soverom 10
bod 3
wc
balkong 12
balkong 13
kjøkken/stue 32,6
+38,55
+38,60

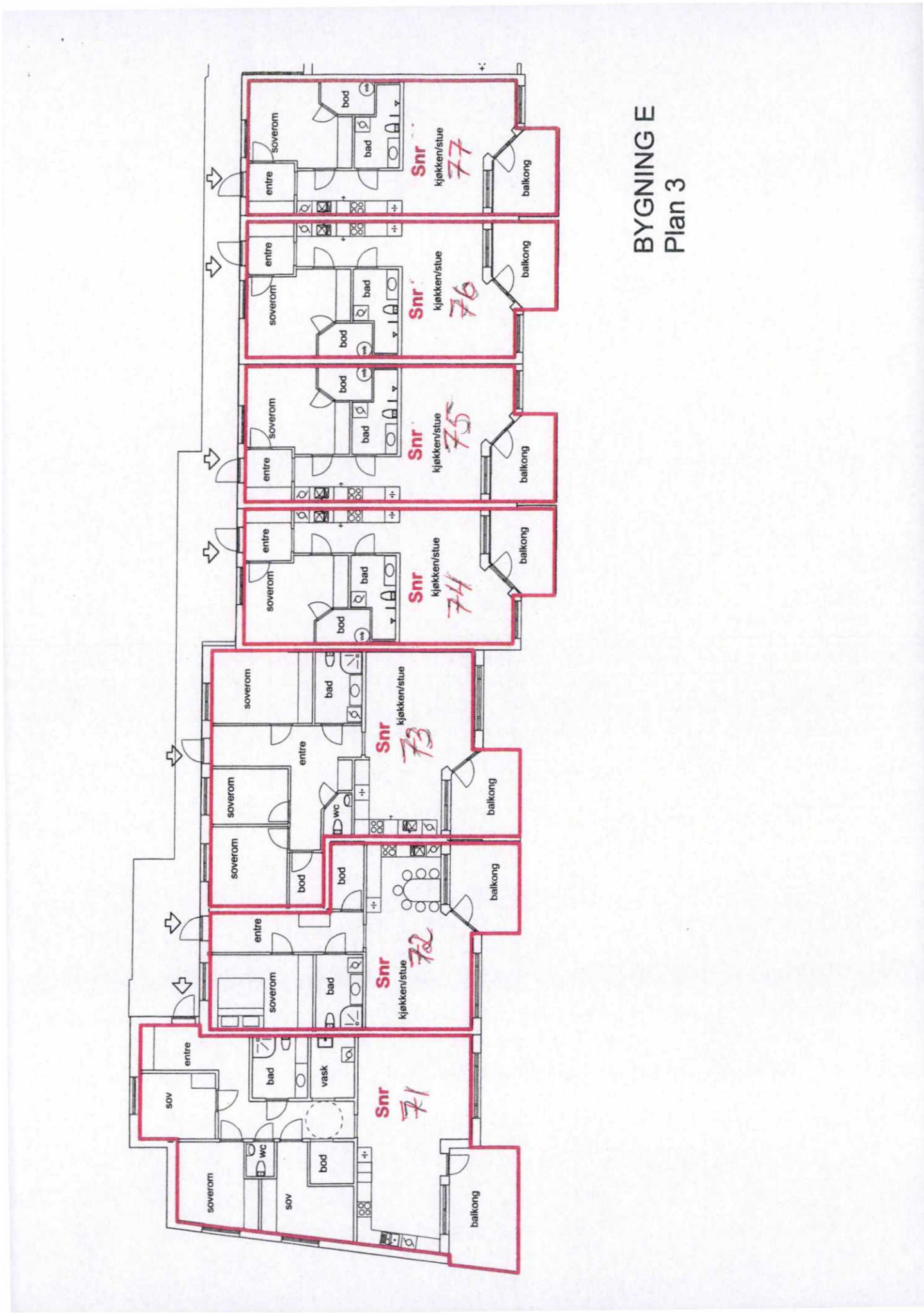

BYGNING B
Plan 2
Snr 52
Snr 51
Snr 50
Snr 49
Snr 48
Snr 47
soverom 13
bad
entre
kjøkken/stue 30
soverom 6,9
soverom 9,7
bod
balkong 12,4
stue/kjøkken 28
balkong 18
+38,55
+38,60

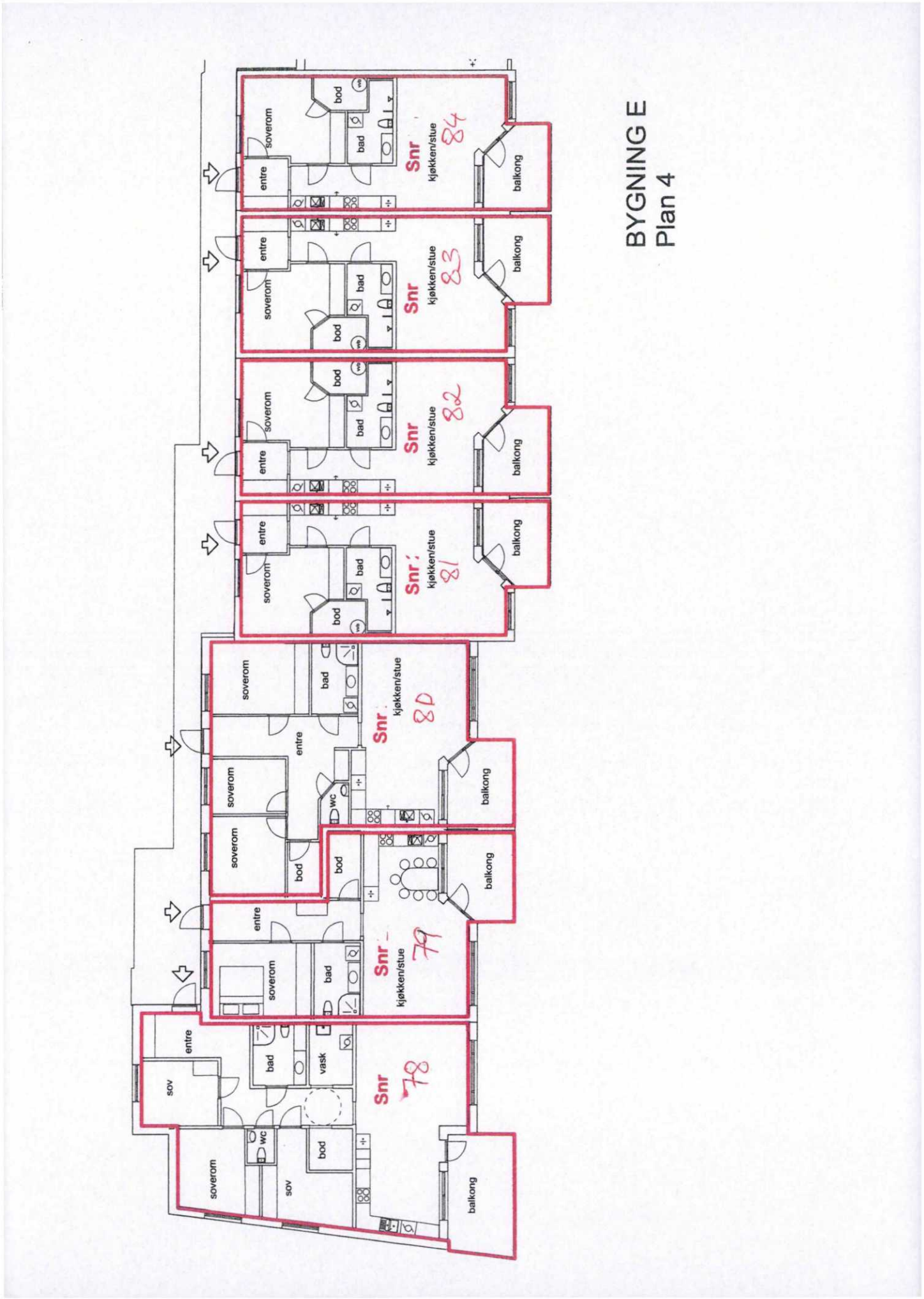

BYGNING B
Plan 3
Snr 55
Snr 54
Snr 53
kjøkken/stue
38
soverom
13,2
soverom
6,6
bad
5,8
bod
3,0
entre
9,9
terrasse
44,5
takflate


BYGNING B
Plan underetasje
Snr 56
heis

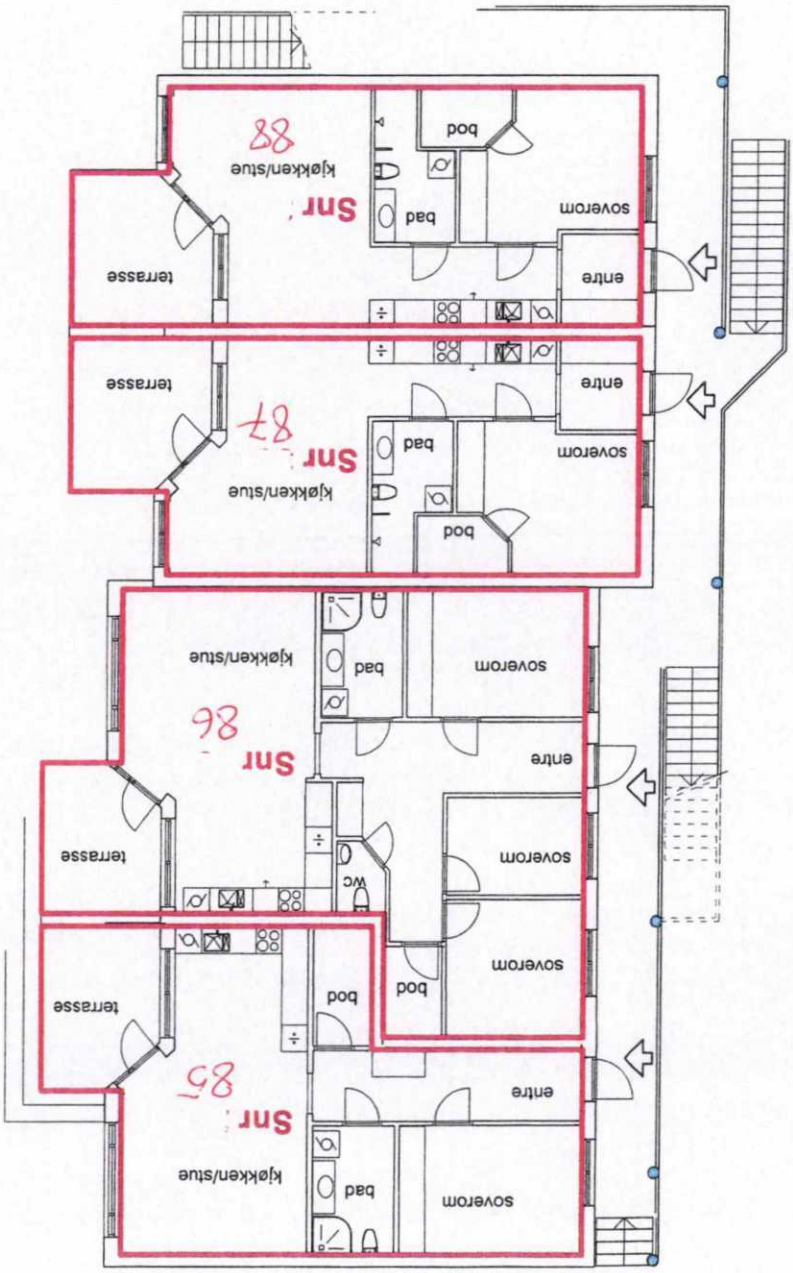

BYGNING E
Plan 1
Snr 63
Snr 62
Snr 61
Snr 60
Snr 59
Snr 58
Snr 57
kjøkken/stue
soverom
bad
bod
entre
terrasse
wc
vask
sov


BYGNING E
Plan 2
Snr 70
Snr 69
Snr 68
Snr 67
Snr 66
Snr 65
Snr 64
entre
soverom
bad
bod
kjøkken/stue
balkong
wc
sov
vask

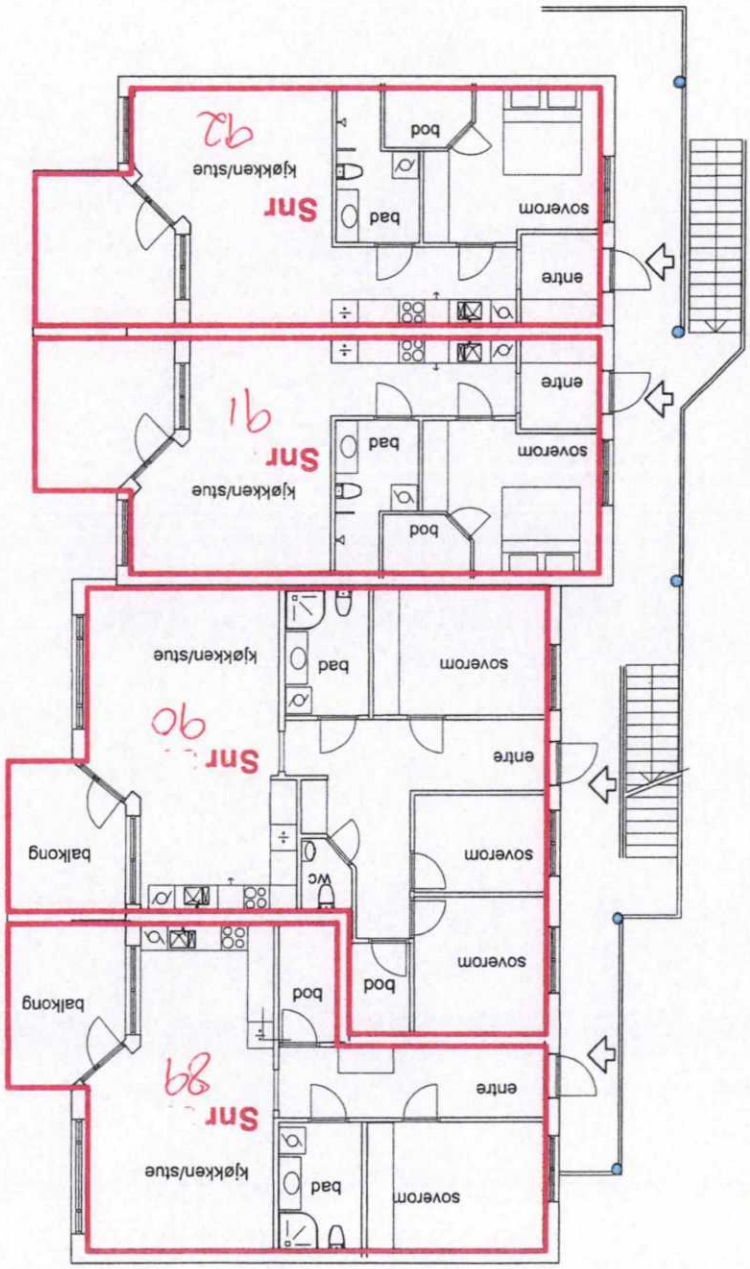

BYGNING E
Plan 3
Snr 77
Snr 76
Snr 75
Snr 74
Snr 73
Snr 72
Snr 71
kjøkken/stue
soverom
bad
bod
entre
balkong
vask
wc
sov


BYGNING E
Plan 4
Snr 84
Snr 83
Snr 82
Snr 81
Snr 80
Snr 79
Snr 78
kjøkken/stue
soverom
entre
bad
bod
wc
vask
sov
balkong

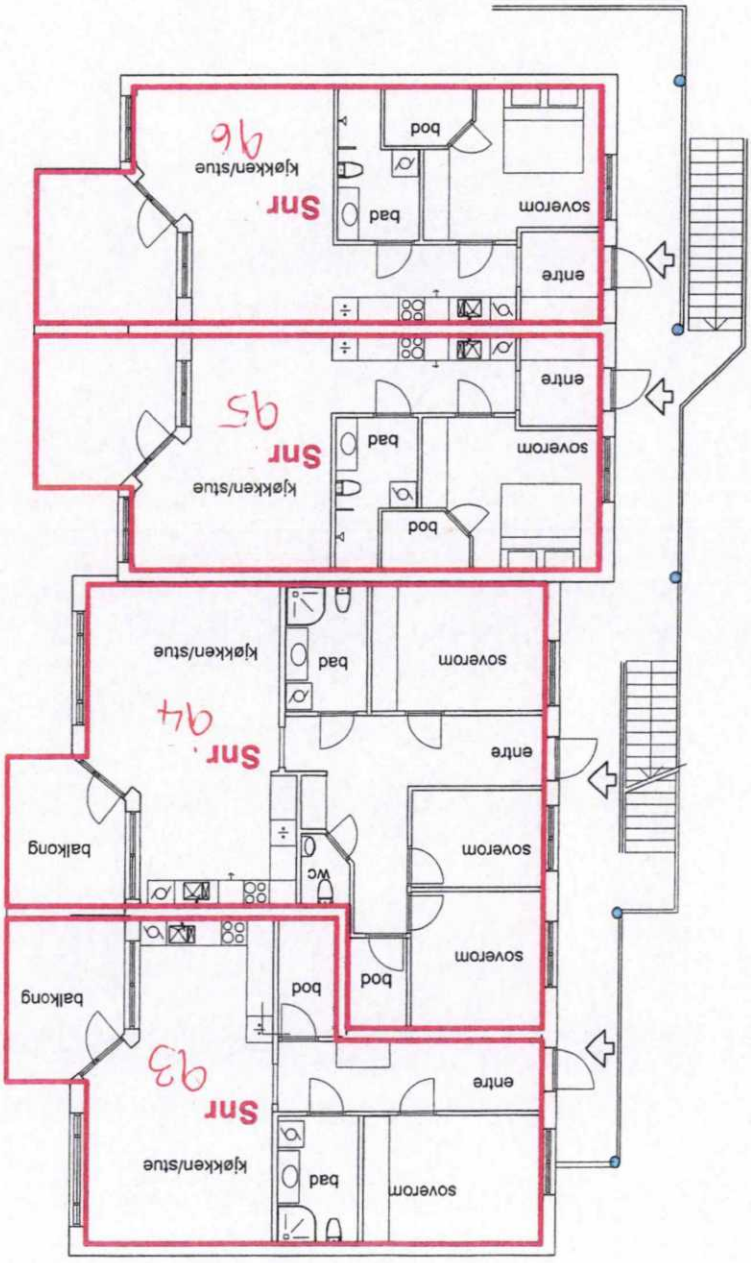
BYGNING C
Plan 1

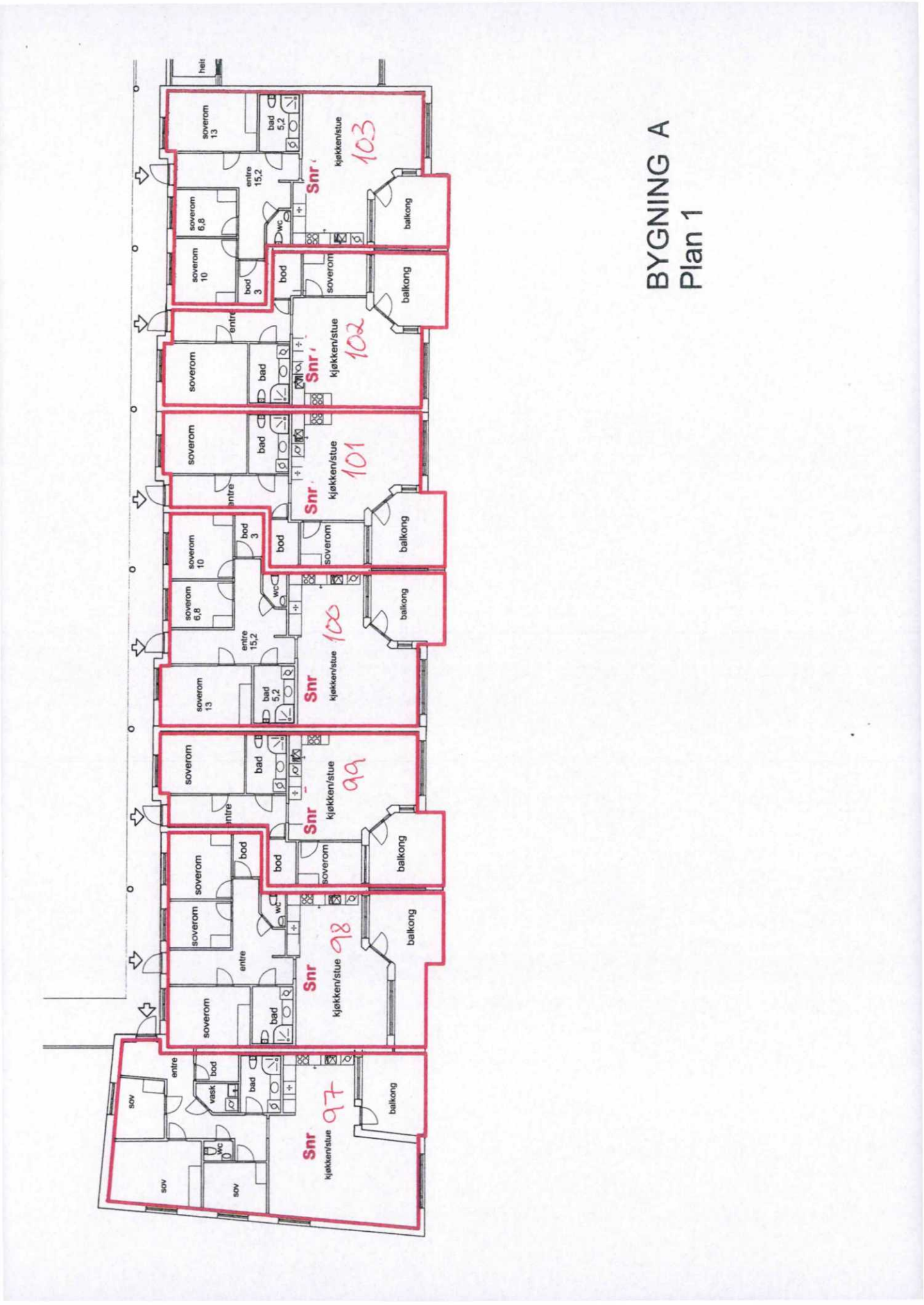


BYGNING C
Plan 2

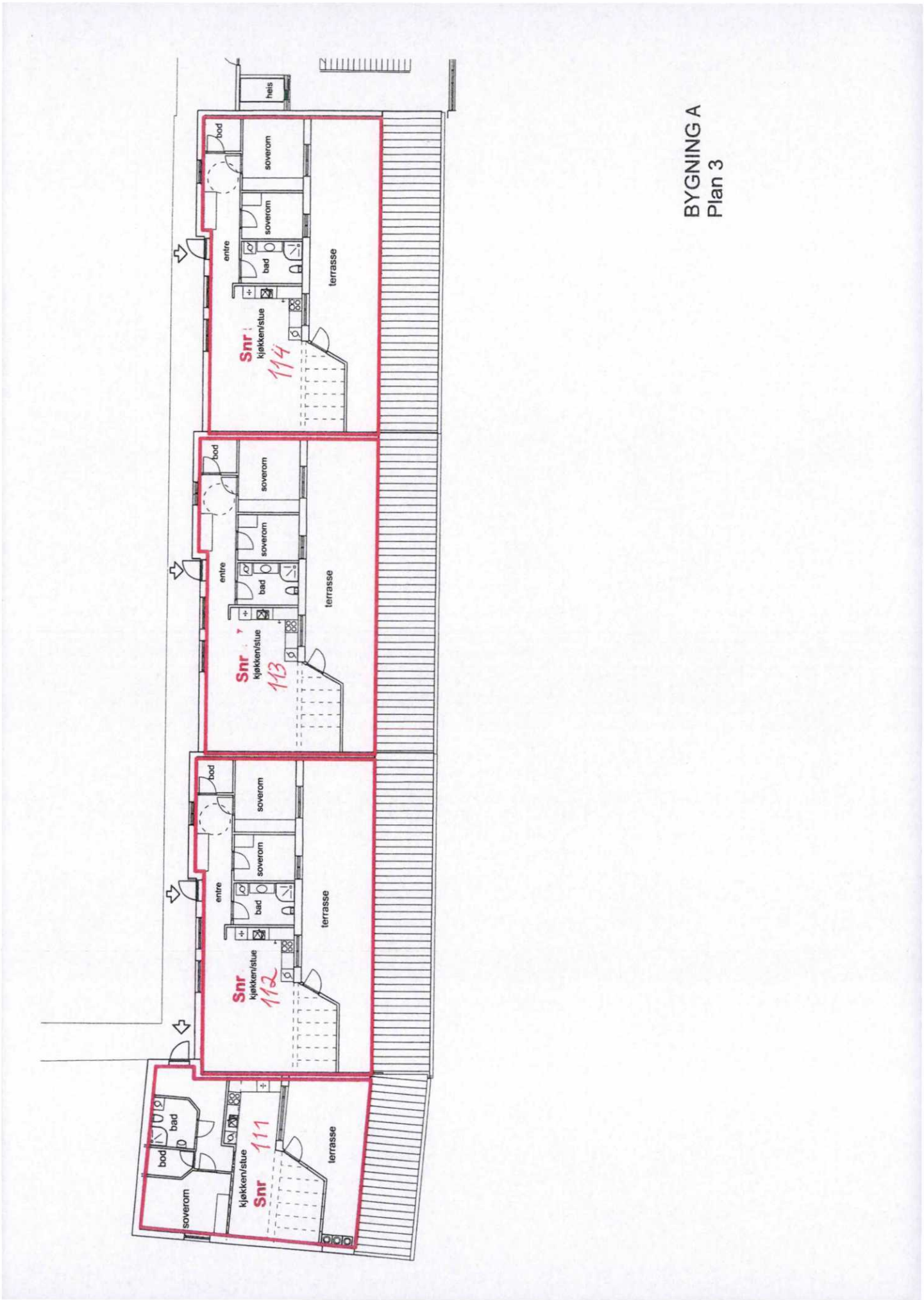


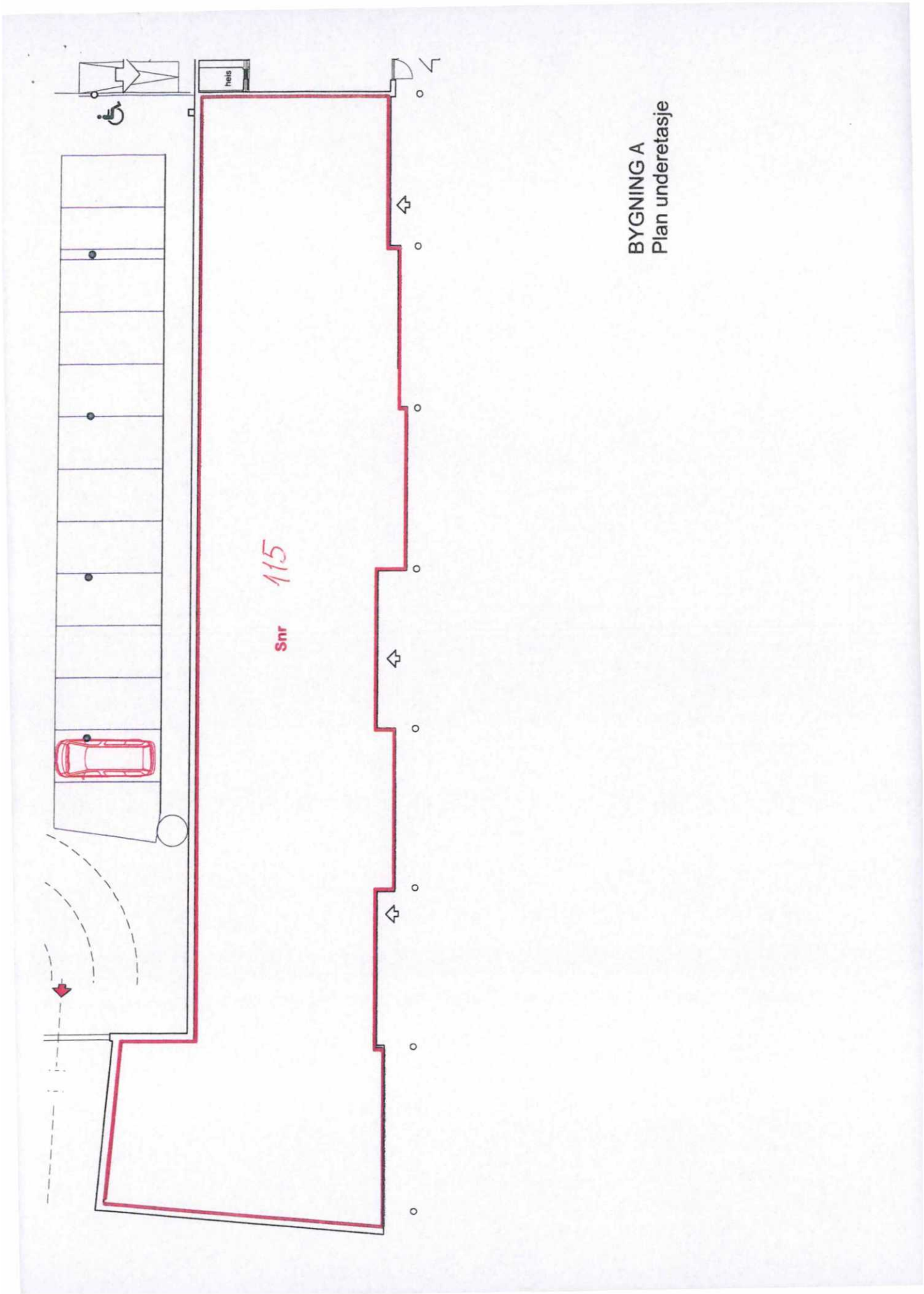
BYGNING C
Plan 3




BYGNING A
Plan 1
Snr 103
Snr 102
Snr 101
Snr 100
Snr 99
Snr 98
Snr 97
kjøkken/stue
soverom
bad
bod
balkong
entre
wc
vask
sov


BYGNING A
Plan 2
heis
soverom
bad
entre
kjøkken/stue
balkong
bod
wc
vask
sov
Snr
110
109
108
107
106
105
104


BYGNING A
Plan 3
heis
bod
soverom
soverom
entre
bad
terrasse
Snr
kjøkken/stue
114
bod
soverom
soverom
entre
bad
terrasse
Snr
kjøkken/stue
113
bod
soverom
soverom
entre
bad
terrasse
Snr
kjøkken/stue
112
bad
bod
soverom
kjøkken/stue
Snr
111
terrasse


heis
Snr 115
BYGNING A
Plan underetasje

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VESTBY
SENTRUMSVEIEN 13
1540 VESTBY

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: John André Rasmussen 323251026
Vår referanse: 3820628/27007908
Bestilling: C3 2025-09-02 (2) 134

Dato
02.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6454	87	7.12.1968	BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0136 RYGGE	4	123	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bl. nr. 727b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
9—64

Dok.nr. 6454 Dagbokført 7/12 1968
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

Skjøte

Stemplet her 9/12-68 med kr. 300.-

Undertegnede Nor Johansen

født 4/2-1903
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til herr Jull Nohr Johansen

født 28/12-1925
(Datum og årstall)

min/~~vår~~ eiendom Linnelökka 1

g.nr. 4 br.nr. 123 av skyld mk. 2 öre i Rygge herred [1])

matr.nr. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr. 30,000,00

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser 1)Parsellen gis rett til vei 2)Hovedbölet gis rett til nödvendig ut og innkjöring av verkstedet.Med utgangspungt i husets nordre hjörne blir den del som kan benyttes begrenset av en rett linje langs husvegger mot riksveien og Den Norske Vognfabrik

Rygge den 6/12-68

Nor Johansen
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at

har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Jan Rabben. pkf Sørensen

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ekefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

Rygge den 6/12-68

Randi N. Johansen

Til vitterlighet:

1. pkf Sørensen
2. Jan Rabben.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VESTBY
SENTRUMSVEIEN 13
1540 VESTBY

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: John André Rasmussen 323251026
Vår referanse: 3820629/27007913
Bestilling: C3 2025-09-02 (2) 133

Dato
02.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
704	87	31.1.1974	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3103 MOSS	104	22	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/704/87
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 11:43

Dok.nr. 704 Dagbokført 31/1 1974
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

K J Ø P E K O N T R A K T

mellom Vera Brynildsen og John Jacobsen, nedenfor betegnet som selgere og Forss-Parator A/S, nedenfor betegnet som kjøper, er det inngått slik avtale:

Vera Brynildsen og John Jacobsen selger til

Forss-Parator A/S

en parsell av sin eiendom Ryggeveien 410, Rygge, som ved kartforretning av 7. juni 1973 er fradelt Ryggeveien 410 og gitt

gnr. 4 bnr. 193 i Rygge.

Kjøpesummen utgjør kr. 65.000,- -sekstifemtusen- som betales kontant mot undertegnet skjøte fritt for panteheftelser.

Partene er klar over at kjøpet er konsesjonspliktig.Kjøperen søke selv om konsesjon og har selv ansvaret for konsesjonssakens utfall slik at kjøpet er bindende selv om konsesjon ikke innvilges.

Eiendommen og bebyggelse på denne overtas i den stand den er besiktiget og befinner seg uten ansvar for selgerene for mulige skjulte eller synbare feil eller mangler.

Overtagelsesdagen settes til 1. oktober 1973 med fordeling av løpende utgifter pr. denne dag.

Eiendommen overtas med de rettigheter og forpliktelser som tilligger denne. Kjøperen er kjent med bemerkning inntatt i Rygge Bygningsråds vedtak i sak 91/1973 av 15. mars d.å. i anledning søknad om deling av tomten Ryggeveien 410 som går ut på at Bygningsrådet ikke vil kunne tillate ny bebyggelse på parsellen da denne ligger innenfor byggegrensen for riksveien.

Samtlige med overdragelsen forbundne omkostninger så som stempel- og tinglysningsgebyrer, oppmålingsgebyr samt vanlig provisjon til advokat Knut Lolland, Moss bæres av kjøperen.

Nærværende kontrakt i 2 -to- eksemplarer, et for hver av de kontraherende parter.

Moss, den 22/12 1973

Som kjøper:
Forss- Parator A/s (stempel)
A. Rønningen (sign.)
Wilh. Henriksen (sign.)

Som selger:
Vera Brynildsen (sign.)
John Jacobsen (sign.)

D.d. mottatt kjøpesuømen, kr. 65.000,- i h.t. omstående kontrakt.

Moss, 18. januar 1974.

Knut Lolland

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VESTBY
SENTRUMSVEIEN 13
1540 VESTBY

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: John André Rasmussen 323251026
Vår referanse: 3820631/27007923
Bestilling: C3 2025-09-02 (2) 132

Dato
02.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
452372	200	2.5.2017	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3103 MOSS	104	22	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

#4681066

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 9[illegible]
0247 OSL[illegible]
Org.nr: 980 4[illegible]

Reg. 4/4-17
LLH

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

T13 Eiendom AS
(nedenfor kalt Grunneier)

Doknr: 452372 Tinglyst: 02.05.2017
STATENS KARTVERK

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 4 og bnr. 22 i Rygge kommune, med eiendomsadresse: Ryggeveien 408
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 2017.03.30
Nettstasjon nr.: Y0146

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Moss	Dato:	31/3-17

Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	MORTEN KRISTIAN LIE ØSTBERG
Foretaksnr./ personnr.:	999 526 055
	TJB Eiendom AS
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	ALEXANDER WALDRE WIIG
Foretaksnr./ personnr.:	999 526 055
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

Sted:	Oslo	Dato:	30.03.2017

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	EIVIND ENGEBRETHSEN
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	ESPEN RANUM

Hafslund Nett

Deres dato

Vår dato
2017-04-04

Deres referanse

Vår referanse

Kartverket Tinglysing

3507 HØNEFOSS

Vår saksbehandler
Ronja M. Skaug
Mail: ronja.martine.skaug@hafslund.no

Kopi til

Tinglysing av avtale

Vedlagt følger avtale for tinglysing:

Kommune	RYGGE
Gnr	4
Bnr	22
Anlegg	Nettstasjon (under 8 kvm) nr. Y0146

Avtalen er signert ihht firmaattest. Vedlagt følger samtykke fra urådighetshaver.

Hafslund Nett AS ber om at følgende registreres i grunnboken:

- Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse (punkt 1.1.)
- Transport og ferdsel (punkt 1.2)
- Byggeforbud og beplantning (punkt 1.4)

Faktura bes sendt:
Hafslund Nett AS
Postboks 990 – Skøyen
0247 Oslo

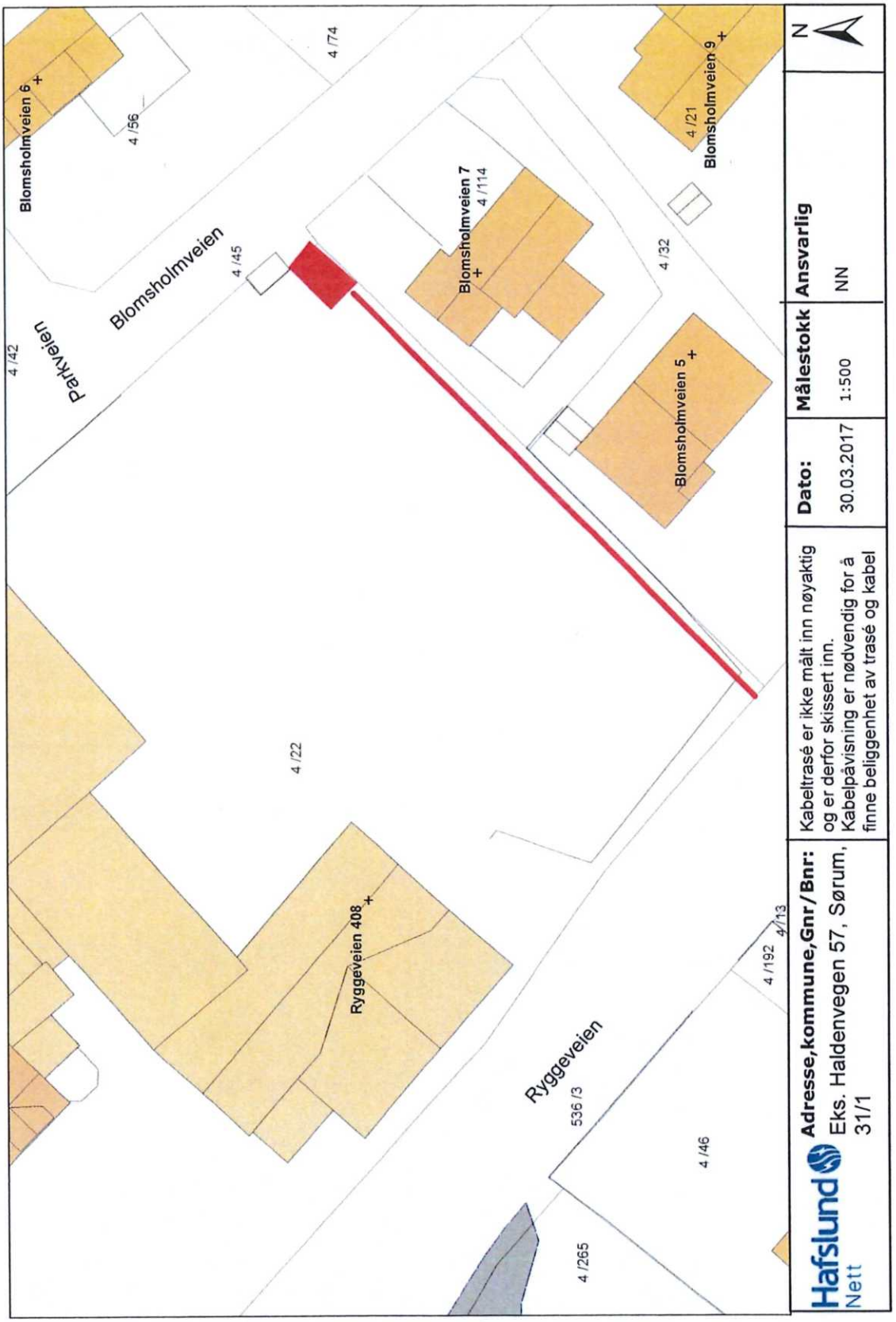
Tinglyste dokumenter returneres til:
Hafslund Nett AS v/ Ronja Martine Skaug
Postboks 990
0247 Oslo

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Ronja M. Skaug

Ronja Martine Skaug
rådgiver
Rettigheter

Overenskomst



Kartverket

PRIVATMEGLEREN VESTBY
SENTRUMSVEIEN 13
1540 VESTBY

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: John André Rasmussen 323251026
Vår referanse: 3820627/27007903
Bestilling: C3 2025-09-02 (2) 131

Dato
02.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1534	87	12.4.1962	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3103 MOSS	104	22	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/1534/87
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 11:42

Dok.nr. 1534 D 13/4 1962.
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

Skjøtepl. av lensm. i Rygge 12/9-61
med kr. 20,—

S K J Ø T E.

Undertegnede Thorolf Gjølberg, f. 11.9.1917, selger skjøter og overdrar herved til A/S Den Norske Vognfabrikk, min faste eiendom

Sarne III, gnr. 4 bnr. 118 av skyld 1 øre i Rygge for kr. 1.730,- -kronerettusenskyhundreogtretti o/loo- som betales av Rygge Kommune.

Kjøperen plikter selv å gjerde inn eiendommen og å holde gjerdet vedlike i framtiden uten omkostninger for selgeren.

Alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen bæres i sin helhet av Rygge kommune.

Eiendommen er overtatt.

Rygge, den 31. august 1961.

Thoralf Gjølberg,

Herved attesteres at dette skjøtet er underskrevet av Thorolf Gjølberg i mitt nærvær og at han er over 21 år. Videre attesteres at den solgte eiendom ikke tjener som felles bolig for selgeren og hans hustru.

Johs. Oustorp.
Stempel: Lensmannen i Rygge, Moss.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VESTBY
SENTRUMSVEIEN 13
1540 VESTBY

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: John André Rasmussen 323251026
Vår referanse: 3820630/27007918
Bestilling: C3 2025-09-02 (2) 129

Dato
02.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3962	87	30.5.1980	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3103 MOSS	104	22	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett fotostatkopi bekreftes
Christiania Bank og Kreditkasse
Moss

DAGBOKFØRT
30 MAI 80 03962
SORENSKRIVEREN I
MOSS

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom Norsk Sørling A/S (NSø), Sande i Vestfold og Skarfoss A/S, Grenseveien 109, Oslo 6, (SK) er idag inngått følgende avtale:

1. NSø selger til SK eiendommen Sanne, Ryggeveien 408, gnr. 4, bnr. 22 av skyld 12 øre i Rygge i Østfold med påstående bygninger, maskiner og det løsøre som er nevnt i verditakst av 14/12-1979. Untatt fra salget er dog diktafoner, overhead prosjector og to skrivebord. Med i overdragelsen er dessuten en stor gaffeltruck som er inkludert i den i pkt. 3 nevnte kjøpesum.

2. Det lager av stål, tre og aluminium som er på bedriften ved tiltredelsen overtas av SK separat til innkjøpspris, utenom den under pkt. 3 nevnte kjøpesum. Halvfabrikata, reservedeler o.l. er heller ikke med i overdragelsen. Hvis partene blir enige om at disse skal overtas av SK blir nærmere avtale om dette å inngå.

3.a) Kjøpesummen for det som i henhold til pkt. 1 er med i overdragelsen er kr. 1.850.000.-, enmillionåttehundreog-femtitusenkroner, hvorav kr. 200.000.- for løsøre.

b) Av dette beløp betales kr. 1.650.000.- kontant, nærmere pkt. 5.

c) For resten av kjøpesummen utsteder kjøperen en pant-obligasjon, stor kr. 200.000.- kronertohundretusen, med sikkerhet i den solgte eiendom og med prioritet etter kr. 1.800.000.-, nemlig under pkt. 5 nevnte obligasjoner nr. 1, 2 og 3. Obligasjonen skal være avdragsfri i 3 år og tilbakebetales deretter over 3 år halvårsvis, første gang 3 år etter tiltredelsesdagen. Obligasjonen forrentes med 12 ½% p.a. av det til enhver tid gjenstående beløp, første gang 6 måneder etter tiltredelsesdagen. Ved forsinket betaling erlegges 1% høyere rente fra forfall.

d) I tillegg til kjøpesummen betales det under pkt. 2 nevnte lager av tre, stål og aluminium så snart NSø har oppgitt innkjøpsprisen til SK.

4.a) SK forplikter seg til å overta alle de som dagen før tiltredelsen var ansatt ved bedriften på de ansettelsesvilkår som de da hadde.

b) SK forplikter seg til ikke å produsere og/eller markedføre tipper og tilhengere.

5. Kjøperen søker konsesjon og har risikoen for at sådan blir gitt. Hvis han ikke får det, er han allikevel ansvarlig for at den avtalte kjøpesum blir betalt etter denne avtale, medmindre partene blir enige om å omgjøre handelen. Selgeren har krav på at så skjer, hvis kjøperen ikke greier å oppfylle disse forpliktelser.

Selgeren forplikter seg til å medvirke til at konsesjon oppnås og til som hjemmelsinnehaver å samtykke i utstedelsen av pantobligasjoner for de lån kjøperen skal oppta i forbindelse med overtagelsen av eiendommen, nemlig:

1.	Livsforsikringsselskapet Hygea	kr. 900.000.-
2.	Forsikringsselskapet Vesta	" 500.000.-
3.	Christiania Bank og Kreditkasse	" 400.000.-
4.	Norsk Sørling A/S	" 200.000.-
5.	Håndverks- og Småindustrifondet	" 500.000.-
		kr.2500.000.-

mot at den kontante del av kjøpesummen utbetales NSø fra långiverne således:

fra Hygea	kr. 900.000.-
fra Vesta	" 350.000.-
fra Håndverks- og Småindustrifondet	" 400.000.-
	kr.1650.000.-

etterhevert som obligasjonene er tinglyst og lånene klare for utbetaling. Sådan utbetaling skjer direkte fra långiverne til NSø inntil kr. 1.650.000.- er utbetalt NSø. Selgerens samtykke til utstedelse og tinglysning av obligasjonen skjer uten ansvar for ham, og han har intet ansvar for riktig betaling av disse utover den tinglige sikkerhet.

Så snart konsesjon er gitt, den kontante del av kjøpesummen er betalt og den under pkt. 3c foran nevnte obligasjon på kr. 200.000.- til NSø er tinglyst, utsteder NSø skjøte til SK fritt for andre enn de foran nevnte pengeheftelser.

6. Kjøperen overtar eiendommen i den stand den nå befinner seg. Han er kjent med eiendommen, påstående bygninger og maskiner og kan ikke påberope seg skulte feil og mangler.

7. Eiendommen tiltres av SK den 15. april 1980.
Fra denne dag til den kontante del av kjøpesummen er betalt, betaler SK til NSø 12 ½% rente p.a. av den til enhver tid ikke betalte del av summen.

8. SK betaler alle omkostninger ved overdragelsen, herunder konsesjonsgebyr, dokumentavgift for skjøte, tinglysningsgebyrer av dette og av de foran nevnte pantobligasjoner m.v.

Rygge, den, 15/4 - 80
som selger:

Rygge, den, 15 V 1980
som kjøper:

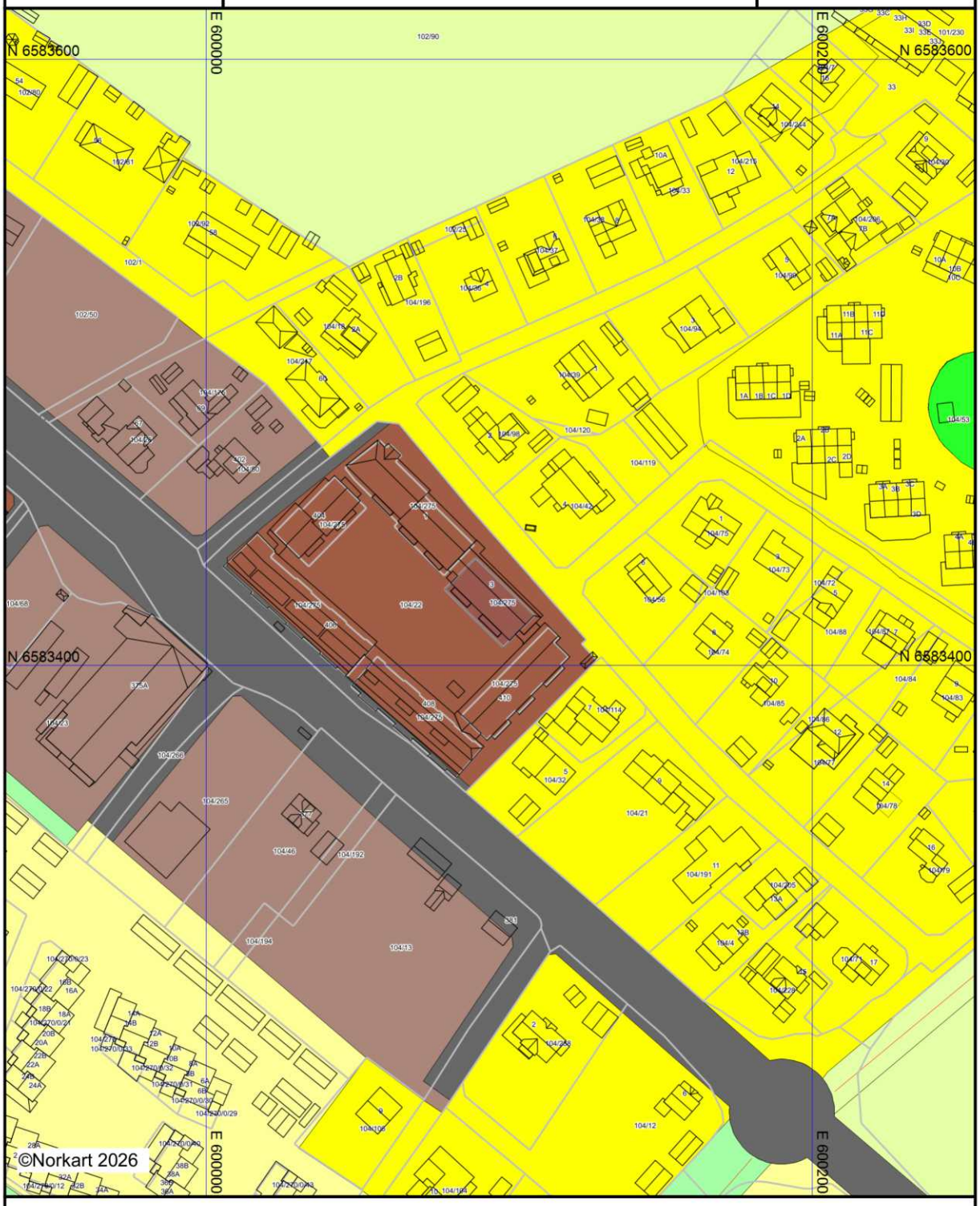
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/275/0/89
Adresse: Ryggeveien 404
Dato: 20.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

- Boligområde - nåværende
- Boligområde - framtidig
- Senterområde - nåværende
- Senterområde - framtidig
- Park/turveg - nåværende
- Park/turveg - framtidig
- LNF-område
- Vegareal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - framtidig

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Lufthavn- nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Naturområde - nåværende
- Park - nåværende
- Park - fremtidig

Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7 N.

- Forsvaret - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Jernbane tunnel - nåværende

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	05.07.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	58/8709	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	104/275, 104/275/0/1, 104/275/0/2, 104/275/0/3, 104/275/0/4, 104/275/0/5, 104/275/0/6, 104/275/0/7, 104/275/0/8, 104/275/0/9, 104/275/0/10, 104/275/0/11, 104/275/0/12, 104/275/0/13, 104/275/0/14, 104/275/0/15, 104/275/0/16, 104/275/0/17, 104/275/0/18, 104/275/0/19, 104/275/0/20, 104/275/0/21, 104/275/0/22, 104/275/0/23, 104/275/0/24, 104/275/0/25, 104/275/0/26, 104/275/0/27, 104/275/0/28, 104/275/0/29, 104/275/0/30, 104/275/0/31, 104/275/0/32, 104/275/0/33, 104/275/0/34, 104/275/0/35, 104/275/0/36, 104/275/0/37, 104/275/0/38, 104/275/0/39, 104/275/0/40, 104/275/0/41, 104/275/0/42, 104/275/0/43, 104/275/0/44, 104/275/0/45, 104/275/0/46, 104/275/0/47, 104/275/0/48, 104/275/0/49, 104/275/0/50, 104/275/0/51, 104/275/0/52, 104/275/0/53, 104/275/0/54, 104/275/0/55, 104/275/0/56, 104/275/0/57, 104/275/0/58, 104/275/0/59, 104/275/0/60, 104/275/0/61, 104/275/0/62, 104/275/0/63, 104/275/0/64, 104/275/0/65, 104/275/0/66, 104/275/0/67, 104/275/0/68, 104/275/0/69, 104/275/0/70, 104/275/0/71, 104/275/0/72, 104/275/0/73, 104/275/0/74, 104/275/0/75, 104/275/0/76, 104/275/0/77, 104/275/0/78, 104/275/0/79, 104/275/0/80, 104/275/0/81, 104/275/0/82, 104/275/0/83, 104/275/0/84, 104/275/0/85, 104/275/0/86, 104/275/0/87, 104/275/0/88, 104/275/0/89, 104/275/0/90, 104/275/0/91, 104/275/0/92, 104/275/0/93, 104/275/0/94, 104/275/0/95, 104/275/0/96, 104/275/0/97, 104/275/0/98, 104/275/0/99, 104/275/0/100, 104/275/0/101, 104/275/0/102, 104/275/0/103, 104/275/0/104, 104/275/0/105, 104/275/0/106, 104/275/0/107, 104/275/0/108, 104/275/0/109, 104/275/0/110, 104/275/0/111, 104/275/0/112, 104/275/0/113, 104/275/0/114, 104/275/0/115
Sammenslåing Sammenslåing	07.09.2020 21.08.2020	2020/17016	Tinglyst 07.09.2020	3002-104/276 (-1827,5), 104/275 (1827,5), 104/275/0/1, 104/275/0/2, 104/275/0/3, 104/275/0/4, 104/275/0/5, 104/275/0/6, 104/275/0/7, 104/275/0/8, 104/275/0/9, 104/275/0/10, 104/275/0/11, 104/275/0/12, 104/275/0/13, 104/275/0/14, 104/275/0/15, 104/275/0/16, 104/275/0/17, 104/275/0/18, 104/275/0/19, 104/275/0/20, 104/275/0/21, 104/275/0/22, 104/275/0/23, 104/275/0/24, 104/275/0/25, 104/275/0/26, 104/275/0/27, 104/275/0/28, 104/275/0/29, 104/275/0/30, 104/275/0/31, 104/275/0/32, 104/275/0/33, 104/275/0/34, 104/275/0/35, 104/275/0/36, 104/275/0/37, 104/275/0/38, 104/275/0/39, 104/275/0/40, 104/275/0/41, 104/275/0/42, 104/275/0/43, 104/275/0/44, 104/275/0/45, 104/275/0/46, 104/275/0/47, 104/275/0/48, 104/275/0/49, 104/275/0/50, 104/275/0/51, 104/275/0/52, 104/275/0/53, 104/275/0/54, 104/275/0/55, 104/275/0/56, 104/275/0/57, 104/275/0/58, 104/275/0/59, 104/275/0/60, 104/275/0/61, 104/275/0/62, 104/275/0/63, 104/275/0/64, 104/275/0/65, 104/275/0/66, 104/275/0/67, 104/275/0/68, 104/275/0/69,

				104/275/0/70, 104/275/0/71, 104/275/0/72, 104/275/0/73, 104/275/0/74, 104/275/0/75, 104/275/0/76, 104/275/0/77, 104/275/0/78, 104/275/0/79, 104/275/0/80, 104/275/0/81, 104/275/0/82, 104/275/0/83, 104/275/0/84, 104/275/0/85, 104/275/0/86, 104/275/0/87, 104/275/0/88, 104/275/0/89, 104/275/0/90, 104/275/0/91, 104/275/0/92, 104/275/0/93, 104/275/0/94, 104/275/0/95, 104/275/0/96, 104/275/0/97, 104/275/0/98, 104/275/0/99, 104/275/0/100, 104/275/0/101, 104/275/0/102, 104/275/0/103, 104/275/0/104, 104/275/0/105, 104/275/0/106, 104/275/0/107, 104/275/0/108, 104/275/0/109, 104/275/0/110, 104/275/0/111, 104/275/0/112, 104/275/0/113, 104/275/0/114, 104/275/0/115
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3002-104/276, 104/275/0/57, 104/275/0/58, 104/275/0/59, 104/275/0/60, 104/275/0/61, 104/275/0/62, 104/275/0/63, 104/275/0/64, 104/275/0/65, 104/275/0/66, 104/275/0/67, 104/275/0/68, 104/275/0/69, 104/275/0/70, 104/275/0/71, 104/275/0/72, 104/275/0/73, 104/275/0/74, 104/275/0/75, 104/275/0/76, 104/275/0/77, 104/275/0/78, 104/275/0/79, 104/275/0/80, 104/275/0/81, 104/275/0/82, 104/275/0/83, 104/275/0/84, 104/275/0/85, 104/275/0/86, 104/275/0/87, 104/275/0/88, 104/275/0/89, 104/275/0/90, 104/275/0/91, 104/275/0/92, 104/275/0/93, 104/275/0/94, 104/275/0/95, 104/275/0/96, 104/275/0/97, 104/275/0/98, 104/275/0/99, 104/275/0/100, 104/275/0/101, 104/275/0/102, 104/275/0/103, 104/275/0/104, 104/275/0/105, 104/275/0/106, 104/275/0/107, 104/275/0/108, 104/275/0/109, 104/275/0/110, 104/275/0/111, 104/275/0/112, 104/275/0/113, 104/275/0/114, 104/275/0/115
Seksjonering Seksjonering	30.05.2018 30.05.2018	2018/470	Tinglyst 07.07.2018	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ATAN FERHAT F100279*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Ryggeveien 404 1580 RYGGE	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ryggeveien 404	H0201	104/275/0/89	62	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Ryggeveien 404

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1580 RYGGE	Kirkesogn	02040401 Rygge
Grunnkrets	1006 Vestlia	Tettsted	201 Halmstad
Valgkrets	8 Halmstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300684861		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Ferdigattest (FA)	21.08.2025

1: Bygning 300684861: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Ferdigattest 21.08.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	777
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	777
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	888
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	888
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	402
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	16.10.2012	29.05.2018	
Igangsettingstillatelse	19.10.2018	25.02.2019	
Midlertidig brukstillatelse	25.02.2019	25.02.2019	
Ferdigattest	21.08.2025	25.08.2025	25/5104-4

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ryggeveien 404	H0201	104/275/0/89	62	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	4	259	0	259	296	0	296
H02	4	259	0	259	296	0	296
H01	4	259	0	259	296	0	296

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 104/275

Bruksnavn		Beregnet areal	3321.5
Etablert dato	21.09.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	27.05.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	6
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

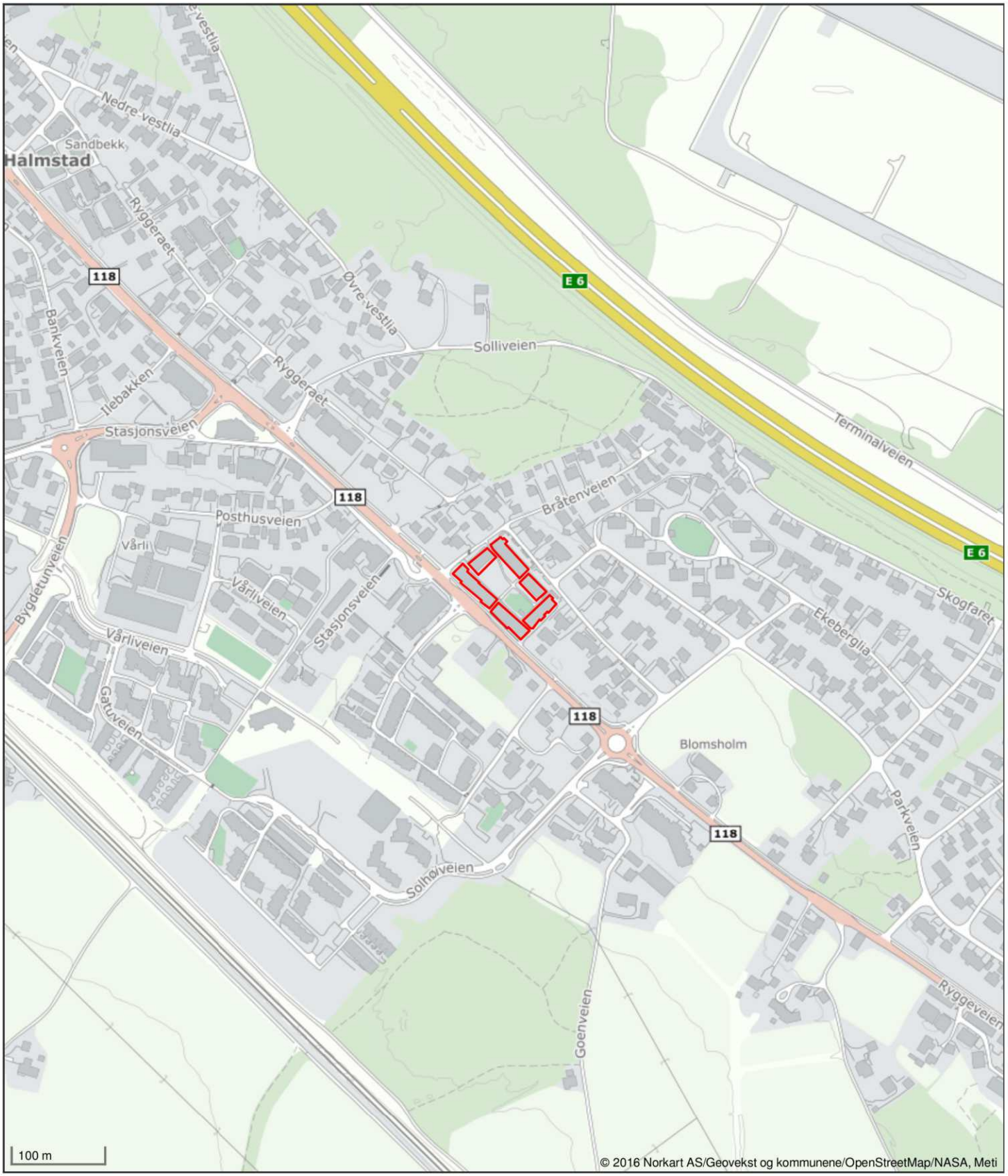
- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6583419.97	600095.27		Ja	396.9	
Eiendomsteig	6583397.94	600104.31		Nei	483.9	
Eiendomsteig	6583380.18	600071.5		Nei	613.2	
Eiendomsteig	6583454.55	600062.81		Nei	680.7	
Eiendomsteig	6583444.62	600034.68		Nei	411.3	
Eiendomsteig	6583419.91	600030.15		Nei	735.5	

Utskriftsdato: 20.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3103 - 104/275//



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

Moss kommune
Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS
Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 20.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	275	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	89
Adresse	Ryggeveien 404, 1580 RYGGE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 321 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 3 183 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** Bolig

Delareal	3 321 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Avvikssone støy
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	957 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	138 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende
Områdenavn	Veg

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	M178
Navn	HALMSTAD
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1780/M178b.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 183 m^2 **Arealbruk** Senterområde,Nåværende
	Delareal 138 m^2 **Arealbruk** Veiareal,Nåværende

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	464
Navn	Kommunedelplan for Halmstad
Status	0 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Kommunedelplan

Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 104/275/0/89
Adresse: Ryggeveien 404
Dato: 20.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

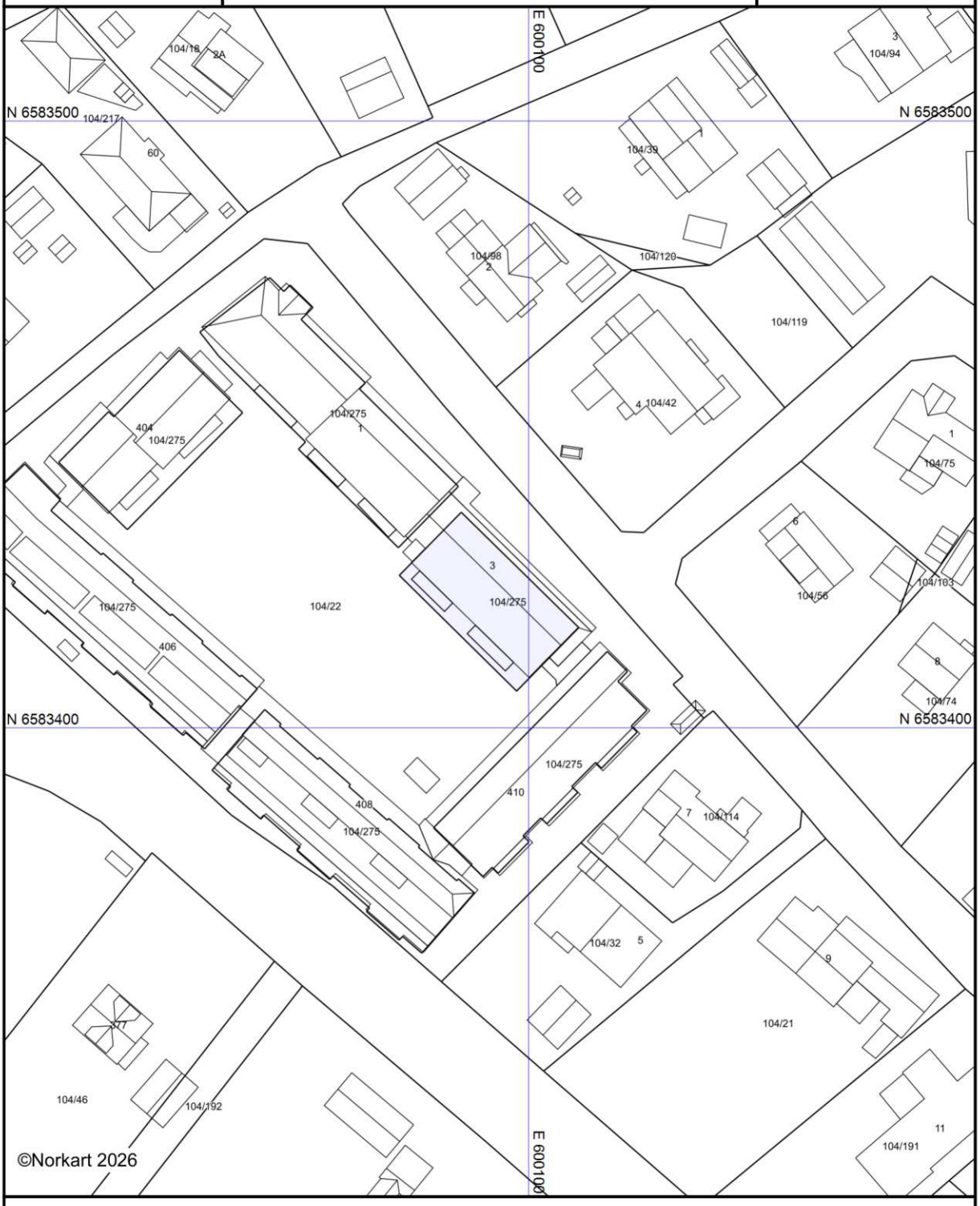
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/275/0/89
Adresse: Ryggeveien 404
Dato: 20.06.2026
Målestokk: 1:1000

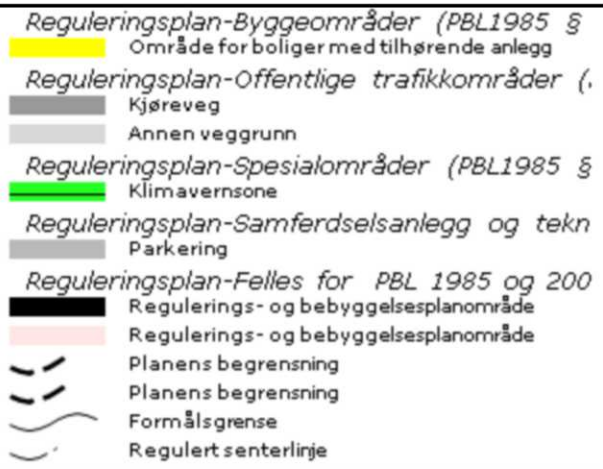
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ryggeveien 404, 1580 Rygge
Gnr. 104, Bnr. 275, Snr. 89, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
323260057

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: John André Rasmussen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 994 55 290

E-post: john.rasmussen@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.
