PRIVATMEGLEREN

VÅRLIVEIEN 19 E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjoneringen

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

02.06.2025 Ref **cc3iq**

OPPDRAGSGIVER
Alexander Myhre
alex_malik@hotmail.com
924 19 922

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 02.06.2025

VÅRLIVEIEN 19 E, 1580 RYGGE

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 104 BNR 247 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS ESKELUND

Meglers verdivurdering

2 400 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**2 400 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	37 m²	-	-	-	-	-
Tomt					12734 m²	

Byggeår	2019
Soverom	1
Etasje(r)	1
Fellesutgifter/mnd	1850

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Vårliveien 19M, 1580 Rygge	12.12.2023	2 300 000	0	2 300 000	2019	37 m²
2	Vårliveien 25I, 1580 Rygge	30.04.2024	2 340 000	0	2 340 000	2017	36 m²
3	Vårliveien 23E, 1580 Rygge	24.10.2024	2 275 000	0	2 275 000	2017	36 m²

Halmstad / Rygge – Selveierleilighet fra 2019 med 2 rom og terrasse med gode solforhold. Det følger med egen parkeringsplass. Leiligheten har lave felleskostnader og passer godt for én eller to personer.

Lys og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet fra 2019, beliggende på Halmstad i Rygge. Leiligheten har en gjennomgående planløsning og består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom.

Stuen har plass til sittegruppe og utgang til en nordvestvendt terrasse på ca. 7,3 kvm. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer. Badet er flislagt og har opplegg for vaskemaskin. Soverommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap. Det er gulvvarme i alle rom utenom soverommet.

Leiligheten disponerer én merket biloppstillingsplass.

Vårliveien 19E ligger midt i Halmstad med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og E6. Rygge har eget stoppested på Østfoldbanen mellom Moss og Fredrikstad, og god kommunikasjon til både hovedstaden så vel som de øvrige østfoldbyene og Sverige.

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

Nils-Erik Aasen
Frontline Vestby Eiendomsmegling AS
nils-erik.aasen@privatmegleren.no
905 85 343

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Tilstandsrapport

En del av Norske Boligrapporter

Vårliveien 19 E , 1580 RYGGE

MOSS kommune

gnr. 104, bnr. 247, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 11.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22424-1063 **Referansenummer:** ZZ1586

Foretak: BOLIGKONSULT AS **Vår ref:**

En del av Norske Boligrapporter

NITO

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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult ASutfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand:

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en helhetlig forståelse av tilstanden til de vurderte bygningsdelene.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget, og ikke alle forhold ved boligen vil dekkes av rapporten. Se rapportens forutsetninger for mer informasjon om omfang og avgrensninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med plate på mark i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass på felles biloppstillingsplass.

Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Seksjonen disponerer en ekstern bod på terrassen på ca. 2 kvm, og en bod i felles bodhus på ca. 3 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Ringeklokke.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

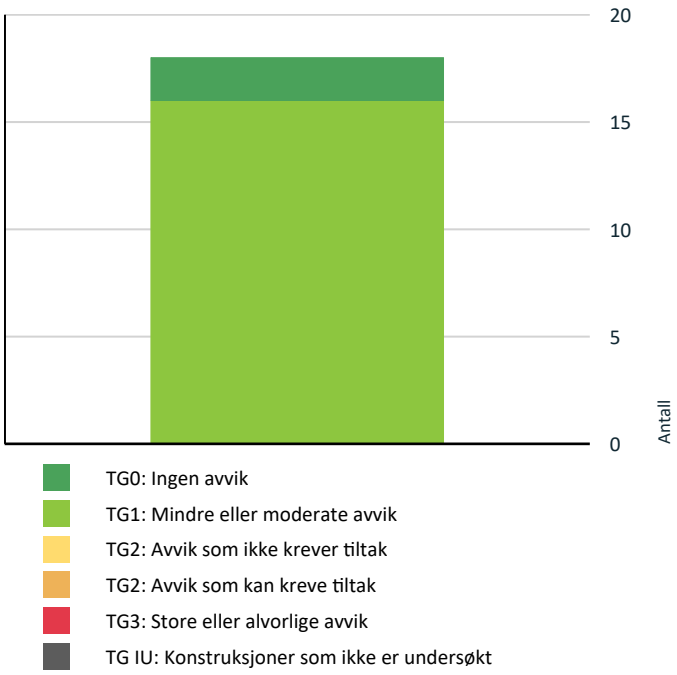
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Ytterdør. Terrassedør med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Mindre hakk på terrassedør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue/kjøkken.
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 7 m².

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Rekkverk er ikke aktuelt, da nivåforskjeller er lavere enn 0,5 meter.

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Fliser i entré. Parkett for øvrig.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,40 meter, målt i stue.

Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er fra byggeåret.

Dokumentasjon:
Ved totaloppussing av bad stiller gjeldende teknisk forskift krav til dokumentasjon av prosjektering, utførelse, materialbruk og FDV. Slik dokumentasjon foreligger ikke for dette våtrommet, og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes. Vurderingen er begrenset til synlige forhold under befaringen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Plater/panel.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra byggeår.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggfestet klosett. Servant. Opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk/balansert avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen.

Målemetode: Hull på 73 mm ble boret i konstruksjonen. Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk.
Målested: Bak dusjsonen.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.







KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i oppholdsrom.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult, men delvis synlig i kasse i gang.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper i kasse i gang, og drenering fra fordelerskap ut i bad.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.





TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 91 liter, produsert i 2018. Kilde: Merkelapp på varmtvannsbereder.
Berederen er montert i bad, og er vegghengt.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.

Andre elektriske varmekilder: Det er registrert termostat for gulvvarme i alle rom.

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.
   Byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.
Brannvarsler er montert i himling.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod til lagring i felles bodhus. Boden som tilhører seksjonen er oppmålt til ca. 3 kvm.

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

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

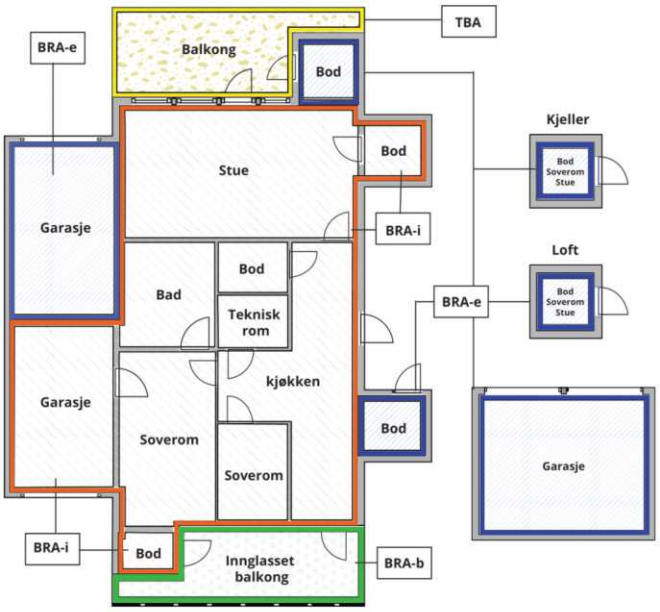
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	37	2		39	7
SUM	**37**	**2**			**7**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Entré, Gang, Soverom, Stue/kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	37	0
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Alexander Myhre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	104	247		3	12734.3 m²	Ambita	Ikke relevant

Adresse
Vårliveien 19 E

Hjemmelshaver
Myhre Alexander

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	

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, brannceller 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 brannteknisk 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.

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Horisontalmålinger av etasjeskiller inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv eller etasjeskillere, bør det gjøres nødvendige vurderinger under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden.

Forutsetninger

Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323251001

Selger 1 navn
Alexander Myhre

Gateadresse
Vårliveien 19 E

Poststed	Postnr
RYGGE	1580

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323251001

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323251001

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felleskostnader går opp hvert 5 til 20% hvert halvår til 2028

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323251001

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 323251001

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

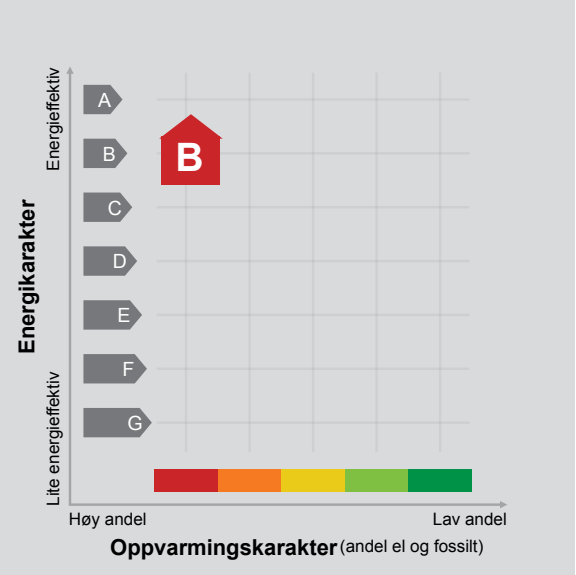
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexander Myhre	66d07e596cb3a093dfc0 5ad7830eb62baef0e966	05.06.2025 09:12:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 323251001

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vårliveien 19E
Postnummer	1580
Sted	RYGGE
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	247
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300557348
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131201
Dato	05.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

323251001

Eiendommer: Gnr. 104 Bnr. 247 Snr. 3 Kommune: Moss

Navn på eier(e): **Alexander Myhre**

Felleskotnader pr. mnd. **Kr 1 896**

Forfallsdato: **21.x.20xx**

Fellesutgifter inkluderer: **Regnskap, revisor, forsikring bygg, internett/TV, styrehonorar (*nå med innleie av styreleder), strøm felles, renovasjon, vann/avløp felles (har egen måler med regning fra kommunen hver 3mnd), utvendig reparasjon og vedlikehold bygninger, fellesareal - reparasjon og vedlikehold.**

Fordeling av felleskostnader: **100% driftsutgifter**

Er det noen restanse? **Nei, ingen**

Forsikringsselskap: **IF** Polisenr.: **SP1402805**

Lån? **Nei, bare kortsiktig gjeld andel av denne: Kr 1 554 pr. 31.12.2024**

Andel formue: **Kr. 1 609 pr 31.12.2024**

Totalformue 2024: **Kr 143 758 pr 31.12.2024**

Er det vedtatt endring av eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring? **Halvårig justering skjer med 10-20% både 1. januar og 1. juli inntil videre. (2-3 pr år).**

Det er ikke vedtatt hva økning felleskostnader blir fra 1. juli ennå, justering skjer med 10-20%.

Det er for tiden ingen planer om fellesgjeld, utover at sameiet vil søke kassekreditt.

Har mottatt nabovarsel: **Ja, det er mottatt nabovarsel for bruksendring og ev. utvidelse av naboeiendommen, fortsatt bruk som asylmottak. Kommunen har nå gitt tillatelse til oppføring av barnehagen nedenfor sameiet.**

Annen informasjon

Er fremleie/utleie tillatt? **Ja**

Evt. vilkår for utleie? Nei

Har sameiet mottatt offentlig pålegg? Nei

Foreligger det ferdigattest? Ja

Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? Nei

Har sameiet ekstra forsikring utover bygningsforsikring (Eks hussopp, skadedyr, etc.)? Nei

Foreligger det rapporter av noe slag? Ja, vedlagt

****

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Kreves styregodkjenning av ny eier? Ja

Dyrehold Er dyrehold tillatt? Ja

Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Ordensregler §6

Følger det garasje/biloppstillingsplass med boligen? De har 1 p-plass.

Hvordan blir kjøper eier av plassen? Følger leiligheten

Følger det garasje med boligen? Nei

Hvis ja er denne inkludert i fellesutgifter? Ja, (men eventuelt lader og ladning er ikke inkludert. Infrastruktur etablert, lader koster ca kr 22 000.)

Gebyr Skal det betales eierskiftegebyr til forretningsfører? Ja kr 5 256

Kontonummer for betaling: Får faktura fra sameiet

Skal det betales gebyr for innhenting av disse opplysningene? Ja kr 6 744

Kontonummer for betaling: Får faktura fra sameiet

Styreleder: Thomas Myran

Tlf styreleder: 419 29 900

e-post styreleder: post@vårlitunet.no

Regnskapsfører: Magnus Bruun Larssen

Tlf regnskapsfører: 473 44 455

e-post regnskapsfører: mabr@bdo.no

Vedtekter ordensregler osv. finner man på https://varlitunet.lettstyrt.no blir aktivt ved innflytning.

Utfylt av Dato for utfylling: **Dato 12.06.2025**

Utfylt av: Line Skancke, BDO AS

Signatur:

Line Skancke

Line Skancke
Associate Business Services
Mobil +47 986 73 307
line.skancke@bdo.no

Innkalling

Årsmøte

Vårlitunet

Tidsrom	12. juni 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	26. mai. 09:32
Møteform	Fysisk
Møteleder	Thomas Myran
Referent	Thomas Myran
Protokollvitne	

Kommentar
Ekeby Gård, Ekebyveien 2, 1570 Dilling

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Thomas Myran

Beskrivelse
Styret foreslår Thomas Myran som møteleder

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Thomas Myran

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Beskrivelse
Tellekorps opprettes om nødvendig

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsmelding

Vedlegg
ÅRSMELDING FRA STYRET.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap og budsjett

Beskrivelse
Budsjett til orientering.

Regnskap til godkjenning

Vedlegg
Budsjett 2025.pdf
Regnskap.pdf
Revisjonsberetning.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår et honorar til styremedlemmene på 50.000,-.

Styrets leder har forhåndsavtalt honorar.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Saker fra styret

5.1. Fullmakt til å inngå avtale om bruksrett av utomhusareal

Beskrivelse
Våre naboer har sendt nabovarsel om permanent utbygging der det i dag er brakker.
De trenger tilgang til utomhusareal, og har spurt om å få "kjøpe seg inn" i vårt.

Styret ønsker fullmakt til å inngå en slik ev. avtale om bruksrett.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

6. Valg av styreleder

Beskrivelse
Styremedlemmer og varamedlemmer sitter ett år til.

Styreleder Thomas Myran er på valg, og ønsker gjenvalg.

Styret foreslår gjenvalg.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Protokoll

Årsmøte

Vårlitunet

Tidsrom	12. juni 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	26. mai. 10:00
Møteform	Fysisk
Møteleder	Thomas Myran
Referent	Magnus Bruun Larssen
Protokollvitner	Kjetil Andenæs Thomas Myran

Kommentar
Ekeby Gård, Ekebyveien 2, 1570 Dilling

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.3. Møteleder

Thomas Myran

Beskrivelse
Styret foreslår Thomas Myran som møteleder

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.4. Referent

Magnus Bruun Larssen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.5. Protokollvitner

Kjetil Andenæs, Thomas Myran

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Beskrivelse
Tellekorps opprettes om nødvendig

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
7

2. Årsmelding

Vedlegg
ÅRSMELDING FRA STYRET.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Godkjent

3. Regnskap og budsjett

Beskrivelse
Budsjett til orientering.

Regnskap til godkjenning

Vedlegg
Budsjett 2025.pdf
Regnskap.pdf
Revisjonsberetning.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Godkjent

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår et honorar til styremedlemmene på 50.000,-.

Styrets leder har forhåndsavtalt honorar.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Godkjent

5. Saker fra styret

5.1. Fullmakt til å inngå avtale om bruksrett av utomhusareal

Beskrivelse
Våre naboer har sendt nabovarsel om permanent utbygging der det i dag er brakker.
De trenger tilgang til utomhusareal, og har spurt om å få "kjøpe seg inn" i vårt.

Styret ønsker fullmakt til å inngå en slik ev. avtale om bruksrett.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blankt

Vedtak
Styret har fullmakt til å tegne avtale om bruksrett, mot betaling, minimum 200 000 + hekk/støyskjerming, eller 250 000, og etablering av støyskjerming mot naboeiendom.
Godkjent

6. Valg av styreleder

Beskrivelse
Styremedlemmer og varamedlemmer sitter ett år til.

Styreleder Thomas Myran er på valg, og ønsker gjenvalg.

Styret foreslår gjenvalg.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Godkjent

Signaturer

Thomas Myran /sign	12.06.2025 18:52
Kjetil Andenæs /sign	12.06.2025 18:51

ÅRSMELDING FRA STYRET
for året 2024

Vårlitunet Boligsameie

Org.nr.: 920197965



Årsmelding – etter mal fra www.styretsleder.no

Om boligsameiet

Vårlitunet Boligsameie består av 66 eierseksjoner, fordelt på 7 flermannshus i Vårliveien 13, 15, 17, 19, 21, 23 og 25.

Boligsameiet ble stiftet i 2017.

Styret

Styret har for året 2024 bestått av:

Styrets leder: Thomas Myran

Styremedlemmer:

Max Larsen

Ken Thomas Bjørk

Varamedlemmer:

Jan-Emil Kristoffersen

Jonas Madsen Brogård

Styrets arbeid

I 2024 har styrets arbeid – utover alminnelig drift av laget – bestått av etablering av og forbedring av rutiner, forenkling av drift og oppfølging av saker som var påbegynt av det forrige styret. Det er innhentet en Vedlikeholdsplan, og arbeidet for fremtidig vedlikeholdsplaner er påbegynt. Styret har også påstartet arbeidet med å se på finansieringsløsninger.

Vedlikeholdsarbeid

Det har gjennom året vært utført løpende vedlikeholdsarbeid, hovedsakelig av beboerne selv men også av innleide ressurser.

Styret er positiv til dugnad – så lenge alle bidrar! Dette er initielt med på å holde kostnadene nede, men om det ikke utføres, kan det på lang sikt medføre økte vedlikeholdskostnader.

Fra høsten 24 har sameiet hatt ansatt en vaktmester i 10% stilling.

Det er gjennomført årlig kontroll av brannalarmene i V13-19.

Økonomi

Basert på den generelle økningen av priser i samfunnet, så ble husleien økt dette året. Det har vært avsetninger til vedlikehold, men etter å ha innhentet Vedlikeholdsplan, så ses at dette ikke har vært tilstrekkelig.

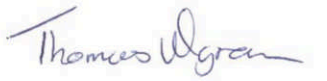
Det er sannsynlig med ytterligere økning av husleien.

Forretningsfører er BDO i Moss.

Forsikring

Borettslaget har sin forsikring i IF Forsikring NUF, som omfatter byggene og ansvarsdekning for borettslaget og styret. I 2024 har det ikke vært forsikringssaker av betydning.

Oslo, 190525



Thomas Myran
Styrets leder

Max Larsen*

Ken Thomas Bjørk*

*Digitalt godkjent/signert

Årsmelding – etter mal fra www.styretsleder.no

Konto	Jan/2024	Feb/2024	Mar/2024	Apr/2024	Mai/2024	Jun/2024	Jul/2024	Aug/2024	Sep/2024	Okt/2024	Nov/2024	Des/2024	Totalt
2052 - Vedlikeholdsfond	12 500,00	12 500,00	12 500,00	12 500,00	12 500,00	12 500,00	12 500,00	12 500,00	12 500,00	12 500,00	12 500,00	12 500,00	150 000,00
3605 - Felleskostbnader	-142 593,00	-171 110,00	-171 110,00	-171 110,00	-171 110,00	-171 110,00	-192 500,00	-192 500,00	-192 500,00	-192 500,00	-192 500,00	-192 500,00	-2 153 143,00
3606 - El-bil lading	-3 500,00	-3 500,00	-3 500,00	-3 500,00	-3 500,00	-3 500,00	-3 500,00	-3 500,00	-3 500,00	-3 500,00	-3 500,00	-3 500,00	-42 000,00
3900 - Annen driftsrelatert inntekt	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00	-600,00
5000 - Lønn til ansatte	5 030,00	5 030,00	5 030,00	5 030,00	2 910,00	2 910,00		2 910,00	2 910,00	2 910,00	5 030,00	5 030,00	44 730,00
5020 - Feriepenger	600,00	600,00	600,00	600,00	350	350		350	350	350	600,00	600,00	5 350,00
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling							101 375,00					52 900,00	154 275,00
5400 - Arbeidsgiveravgift	790,00	790,00	790,00	790,00	460,00	460,00	14 300,00	460,00	460,00	460,00	460,00	8 200,00	28 420,00
6017 - Avskrivning på inventar												10 000,00	10 000,00
6320 - Renovasjon, vann, avløp o.l.	23 200,00	23 200,00	23 200,00	23 200,00	23 200,00	23 200,00	23 200,00	23 200,00	23 200,00	23 200,00	23 200,00	23 200,00	278 400,00
6340 - Lys, varme	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	84 000,00
6360 - Renhold	1 650,00	1 650,00	1 650,00	1 650,00	1 650,00	1 650,00	1 650,00	1 650,00	1 650,00	1 650,00	1 650,00	1 650,00	19 800,00
6552 - Programvare	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	42 000,00
6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger	16 700,00	16 700,00	16 700,00	16 700,00	16 700,00	16 700,00	16 700,00	16 700,00	16 700,00	16 700,00	16 700,00	16 700,00	200 400,00
6630 - Reperasjon og vedlikehold uteareal	8 300,00	8 300,00	8 300,00	8 300,00	8 300,00	8 300,00	8 300,00	8 300,00	8 300,00	8 300,00	8 300,00	8 300,00	99 600,00
6631 - Infrastruktur elbil							325 000,00						325 000,00
6632 - Brøyting/strøing	6 800,00	6 800,00	6 800,00	6 800,00	6 800,00	6 800,00	6 800,00	6 800,00	6 800,00	6 800,00	6 800,00	6 800,00	81 600,00
6633 - Gressklipping	9 450,00	9 450,00	9 450,00	9 450,00	9 450,00	9 450,00	9 450,00	9 450,00	9 450,00	9 450,00	9 450,00	9 450,00	113 400,00
6701 - Honorar revisjon												19 500,00	19 500,00
6705 - Honorar regnskap	7 600,00	7 600,00	7 600,00	7 600,00	7 600,00	7 600,00	7 600,00	7 600,00	7 600,00	7 600,00	7 600,00	7 600,00	91 200,00
6815 - Internett	23 000,00	23 000,00	23 000,00	23 000,00	23 000,00	23 000,00	23 000,00	23 000,00	23 000,00	23 000,00	23 000,00	23 000,00	276 000,00
7500 - Forsikringspremie	14 300,00	14 300,00	14 300,00	14 300,00	14 300,00	14 300,00	14 300,00	14 300,00	14 300,00	14 300,00	14 300,00	14 300,00	171 600,00
7770 - Bank og kortgebyrer	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	7 200,00
7790 - Annet	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	12 000,00
	-4 123,00	-32 640,00	-32 640,00	-32 640,00	-35 340,00	-35 340,00	380 225,00	-56 730,00	-56 730,00	-56 730,00	-54 360,00	35 780,00	18 732,00

Til årsmøtet i Boligsameiet Vårlitunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Vårlitunet som viser et underskudd på kr 548 988. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligsameiets 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Penneo Dokumentnøkkel: WKWFS-RPU5N-XV4WF-PT4L9-S4UB2-6NF7I

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen
Statsautorisert revisor

(Elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WKWFS-RPU5N-XV4WF-PT4L9-S4UB2-6NF7I

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Madsen, Rune
Partner
På vegne av: Moss Revisjonskontor AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1213916
IP: 85.166.xxx.xxx
2025-05-09 07:02:58 UTC
bankID

Madsen, Rune
Statsautorisert revisor
På vegne av: Moss Revisjonskontor AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1213916
IP: 85.166.xxx.xxx
2025-05-09 07:02:58 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WKWFS-RPU5N-XV4WF-PT4L9-S4UB2-6NF7I

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsregnskap 2024
Boligsameiet Vårlitunet

Penneo Dokumentnøkkel: 5NE6A-IVOIV-QLOII-VLU83-H8O61-U2XQX

Resultatregnskap

Boligsameiet Vårlitunet

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Felleskostnader innbetaling		1 662 365	1 504 832
Annen driftsinntekt		672	881
Sum driftsinntekter		**1 663 037**	**1 505 713**
Lønnskostnad	1	194 646	114 100
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	10 000	10 000
Annen driftskostnad		2 007 379	1 314 305
Sum driftskostnader	**3**	**2 212 026**	**1 438 405**
Driftsresultat		**-548 988**	**67 308**
Finansinntekter og finanskostnader			
Årsresultat	**4**	**-548 988**	**67 308**
Overføringer			
Avsatt til/fra vedlikeholdsfond	4	-300 000	150 000
Overført fra annen egenkapital	4	248 988	82 692
Sum overføringer		**-548 988**	**67 308**

Penneo Dokumentnøkkel: 5NE6A-IVOIV-QLOII-VLU83-H8O61-U2XQX

Balanse

Boligsameiet Vårlitunet

Eiendeler	Note	2024	2023
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	69 375	79 375
Sum varige driftsmidler	**2**	**69 375**	**79 375**
Sum anleggsmidler		**69 375**	**79 375**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		16 096	8 071
Andre kortsiktige fordringer		37 821	34 931
Sum fordringer		**53 916**	**43 002**
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		89 841	531 553
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		**89 841**	**531 553**
Sum omløpsmidler		**143 758**	**574 554**
Sum eiendeler		**213 133**	**653 929**

Penneo Dokumentnøkkel: 5NE6A-IVOIV-QLOII-VLU83-H8O61-U2XQX

Balanse

Boligsameiet Vårlitunet

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	4	225 000	225 000
Sum innskutt egenkapital		**225 000**	**225 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	0	98 286
Vedlikeholdsfond	4	0	300 000
Udekket tap	4	-150 703	0
Sum opptjent egenkapital		**-150 703**	**398 286**
Sum egenkapital	**4**	**74 297**	**623 286**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126 317	-3 574
Skyldig offentlige avgifter		0	32 050
Annen kortsiktig gjeld		12 519	2 168
Sum kortsiktig gjeld		**138 835**	**30 644**
Sum gjeld		**138 835**	**30 644**
Sum egenkapital og gjeld		**213 133**	**653 929**

Rygge, 08.05.2025
Styret i Boligsameiet Vårlitunet

Thomas Myran	Max Larsen	Ken Thomas Bjørk
styreleder	styremedlem	styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 5NE6A-IVOIV-QLOII-VLU83-H8O61-U2XQX

Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater
Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter
Felleskostnader, inkludert vedlikeholdsfond, inntektsføres når de faktureres, de faktureres i den perioden inntekten hører til.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.
Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Penneo Dokumentnøkkel: 5NE6A-IVOIV-QLOII-VLU83-H8O61-U2XQX

Noter til regnskapet 2024

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	11 084	0
Styrehonorar	151 375	100 000
Arbeidsgiveravgift	23 080	14 100
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	9 107	0
Sum	**194 646**	**114 100**

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	0	0

Det er ansatt en vaktmester i 10%stilling 1.11. 2024

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til styrets medlemmer, eller medlemmer av annet administrasjons-, ledelses- eller kontrollorgan.

Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	100 975	100 975
= Anskaffelseskost 31.12.24	**100 975**	**100 975**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	31 600	31 600
= Bokført verdi 31.12.24	**69 375**	**69 375**
Årets ordinære avskrivninger	10 000	10 000
Økonomisk levetid	10 år	

Note 3 - Sameiet

Sameiet består av 66 seksjoner.

Sameiet er forsikret i IF, polisenr SP1402805

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Udekket tap	Vedlikeholdsfond	Innskutt EK	Sum egenkapital
Pr 01.01.2024	**98 286**	**0**	**300 000**	225 000	623 286
Årets resultat	-98 286	-150 703	-300 000		-548 989
Pr 31.12.2024	**0**	**-150 703**	**0**	225 000	74 297

Det er betalt innskudd fra 45 av 66 seksjoner av 5 000, totalt 225 000

Vedlikeholdsfond og egenkapital er brukt opp, felleskostnadene er økt med 20%fra februar 2025, og planlagt økning på nytt fra juli, det kan hende sameiet må ta opp lån i nærmeste fremtid, på grunn av nødvendig vedlikehold.

Penneo Dokumentnøkkel: 5NE6A-IVOIV-QLOII-VLU83-H8O61-U2XQX

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Larsen, Max
Styremedlem
På vegne av: Boligsameiet Vårlitunet
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-4590453
IP: 84.234.xxx.xxx
2025-05-08 04:47:32 UTC
bankID

Bjørk, Ken Thomas
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1414864
IP: 84.234.xxx.xxx
2025-05-08 05:45:28 UTC
bankID

Myran, Thomas
Styreleder
På vegne av: Boligsameiet Vårlitunet
Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2346039
IP: 46.15.xxx.xxx
2025-05-08 08:18:15 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5NE6A-IVOIV-QLOII-VLU83-H8O61-U2XQX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Resultatregnskap

Boligsameiet Vårlitunet

		2024	2023
Felleskostnader innbetaling			
3100	Felleskostnader - Bygg C	-144 624	-125 088
3110	Felleskostnader - Bygg D	-216 936	-187 632
3120	Felleskostnader - Bygg B	-150 504	-130 320
3130	Felleskostnader - Bygg A	-253 092	-218 904
3140	Felleskostnader - Bygg F	-301 668	-260 544
3150	Felleskostnader - Bygg E	-234 900	-203 256
3151	Felleskostnader - Bygg G	-313 200	-271 008
3158	El-bil lading	-25 316	-41 705
3159	El-bil ladere	-22 125	-66 375
		-1 662 365	**-1 504 832**
Annen driftsinntekt			
3900	Annen driftsrelatert inntekt	-672	-881
		-672	**-881**
Lønnskostnad			
5000	Lønn til ansatte	10 058	0
5020	Feriepenger	1 026	0
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsa	151 375	100 000
5390	Annen oppgavepliktig godtgjørelse	1 232	0
5400	Arbeidsgiveravgift	22 936	14 100
5401	Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn	145	0
5990	Annen personalkostnad	7 875	0
		194 646	**114 100**
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
6010	Avskriving	10 000	10 000
		10 000	**10 000**
Annen driftskostnad			
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	264 647	203 829
6340	Lys, varme	64 695	61 123
6360	Renhold	18 652	18 713
6550	Driftsmateriale	0	3 927
6552	Programvare	44 619	48 022
6553	Programvare - Overgang Tripletex	885	0
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	733	0
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	637 202	57 513
6630	Reperasjon og vedlikehold uteareal	79 714	133 126
6631	El-bil ladere	17 500	88 800
6632	Brøyting/strøing	80 659	74 483
6633	Gressklipping	107 860	103 847
6701	Honorar revisjon	19 969	17 875
6705	Honorar regnskap	100 838	104 352
6707	Honorar regnskap - overgang Tripletex	3 234	0
6725	Honorar for juridisk bistand, fradragsbe	122 369	0
6815	Internett	263 208	252 651
7100	Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	3 080	0
7500	Forsikringspremie	165 792	138 988

Penneo Dokumentnøkkel: IWNWB-YXLW4-LYR1O-JEWKX-O6QOH-IY1EZ

Resultatregnskap

Boligsameiet Vårlitunet

		2024	2023
7700	Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	4 609	0
7770	Bank og kortgebyrer	7 115	7 056
		2 007 379	**1 314 305**
Avsatt til/fra vedlikeholdsfond			
8962	Avsatt til/fra vedlikeholdsfond	-300 000	150 000
		-300 000	**150 000**
Overført fra annen egenkapital			
8961	Overføringer fra annen egenkapital	-248 988	-82 692
		-248 988	**-82 692**

Penneo Dokumentnøkkel: IWNWB-YXLW4-LYR1O-JEWKX-O6QOH-IY1EZ

Balanse

Boligsameiet Vårlitunet

		2024	2023
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr			
1290	El-bil lading - infrastruktur	100 975	100 975
1291	El-bil kading imnfrastruktur- akk avskri	-31 600	-21 600
		69 375	**79 375**
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	16 096	8 071
		16 096	**8 071**
Andre kortsiktige fordringer			
1749	Andre forskuddsbetalte kostnader	37 821	34 931
		37 821	**34 931**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bankinnskudd	60 735	506 553
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	29 106	25 000
		89 841	**531 553**
Annen innskutt egenkapital			
2030	Annen innskutt egenkapital	-225 000	-225 000
		-225 000	**-225 000**
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	0	-98 286
		0	**-98 286**
Vedlikeholdsfond			
2052	Vedlikeholdsfond	0	-300 000
		0	**-300 000**
Udekket tap			
2080	Udekket tap	150 703	0
		150 703	**0**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-126 317	3 574
		-126 317	**3 574**
Skyldig offentlige avgifter			
2601	Forskuddstrekk (reskontro)	0	-25 000
2771	Skyldig arbeidsgiveravgift (reskontro)	0	-7 050
		0	**-32 050**
Annen kortsiktig gjeld			
2785	Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn	-145	0
2940	Skyldig feriepenger	-1 026	0
2960	Annen påløpt kostnad	-11 348	-2 168
		-12 519	**-2 168**

Penneo Dokumentnøkkel: IWNWB-YXLW4-LYR1O-JEWKX-O6QOH-IY1EZ

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET VÅRLITUNET

Vedtatt på årsmøte 11.06.2024

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Vårlitunet og består av 66 boligseksjoner beliggende på gnr. 104 bnr. 247 i Moss kommune (3103).

Sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring og fordeler seg som dette:

Brøk 36/3216 for seksjonene: 1-14 og 19-38.
Brøk 42/3216 for seksjonene: 72-73
Brøk 43/3216 for seksjonene: 45, 61-71
Brøk 75/3216 for seksjonene: 15-18
Brøk 78/3216 for seksjonene: 39-44 og 53-60

Seksjonene 46-52 finnes ikke.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier 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. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Erverver og leier av seksjon skal meldes skriftlig til styret eller den styret beslutter. Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

5.1 Seksjonseieren

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- inventar utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer listverk, skillevegger,
- tapet gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- oljing av terrasse og rekkverk
- vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører eller terrasser/rekkverk.

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

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

5.2 Sameiet

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Seksjonseierne plikter å medvirke til at fellesarealene holdes forsvarlig ved like.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv.

Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

6 Parkering

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

6.2 Parkering på fellesareal, gang- og sykkelvei

Kjøring og parkering på fellesareal, gjesteparkeringsplasser og gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6.3 Lading

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det er ikke tillatt å lade på sameiets ledningsnett utover elbilladere.

6.4 Begrensing

En seksjonseier disponerer en parkeringsplass i sameiet. Gjesteplassene skal ikkje benyttes til 2bil nummer 2», men skal være tilgjengelige for reelle gjester i sameiet.

7 Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til

fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond). Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9 Seksjonseiernes ansvar utad

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

10 Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og 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 unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. 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 seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes/tilgjengeliggjøres på Lettstyrt til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

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

11 Styret

11.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer 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 styremedlemmene.

Varamedlemmer kan møte i styremøter, men vil ikke ha stemmerett om styret ellers er fulltallig.

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3 Styrets oppgaver

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

Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

12 Forretningsfører

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

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

13 Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 19.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14 Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I fellesanliggender forplikter styreleder og et styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

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

15 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16 Regnskap

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

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

17 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

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 § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

20 Eierseksjonsloven

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

Ordensregler for Vårlitunet Sameie

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

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

2. Aktiviteter og støynivå

Det skal være ro på Vårlitunet mellom klokken 23:00-06:00 alle dager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres andre aktiviteter som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende for naboer.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles til naboene i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Verandaen/plattingen og utgangspartiet skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

Eier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne har ansvar for å holde det rent og ryddig på boligselskapets eiendom, inkl. fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene av noen som helst årsak. Søppel skal aldri stå ute da dette tiltrekker seg skadedyr og fugler.

Lys ved utgangsdør og veranda/platting skal alltid være tent på kveld og nattestid.

5. Kjøring og parkering

Parkering skjer på beboernes tildelte plasser. Har beboere flere biler må disse parkeres slik at de ikke opptar andres plasser. Gjesteparkeringer skal ikke benyttes til dette.

Gjester ved Vårlitunet skal parkere på plasser oppmerket for gjester. Det er beboerens ansvar å se til at sine gjester parkerer på riktige plasser.

Det skal holdes gangfart på Vårlitunets eiendom av hensyn til området, barn og dyr.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning at dyret ikke er til sjenanse for naboer. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig til styret. Styret kan innkalle

partene til samtaler i saken. Det er opp til styret å avgjøre om dyreholdet bryter med reglene i boligselskapet.

8. Brudd på ordensreglene

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

Moss kommune

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

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

Hercules Prosjekt AS
Fornebuveien 37
1366 LYSAKER

Deres ref.: Vår ref.: 20/5372-14- SIGJ Dato: 16.11.2022

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	1214/21

Vårlitunet - 104/247 - Ferdigattest B1

Tiltak:	B1 - hus A, B, C, D , E, F og G
Byggested:	Gbnr: 104/247
Tiltakshaver:	Hercules Prosjekt AS Fornebuveien 37 1366 LYSAKER
Ansvarlig søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol AS Wilsesg 4 0178 OSLO

Vedtak:

Kommunen gir ferdigattest for B1 - hus A, B, C, D , E, F og G, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ferdigattesten omfatter leiligheter med tilhørende anlegg og carporter.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	B1 - hus A, B, C, D , E, F og G	
Bygningstype og bygningsnummer:		

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Rammetillatelse med dispensasjon parkering	PMU 15/859	28.08.2015
Igangsettingstillatelse og endring av tillatelse Hus E og G	PMU 79/17	14.03.2017
Endring av tillatelse Hus A		11.08.2017
Endring av tillatelse Hus F		21.12.2018

Endring av tillatelse hus E og G		19.06.2020
Midlertidig brukstillatelse		Hus C og D - 11.12.2017 Hus B - 14.02.2018 Hus A - 19.02.2019 Hus F - 26.09.2019 Hus E og G - 24.03.2021

Vurdering og konklusjon
Det er søkt om ferdigattest for hele felt B1, gbnr 104/247. Dette omfatter leiligheter med carporter og anlegg. Rammetillatelse med dispensasjon er gitt den 28.08.2015. Det er fattet vedtak om igangsettingstillatelse, endring av tillatelse, vedtak om dispensasjon i tillegg til midlertidige brukstillatelser.

Rammetillatelsen oppstiller følgende vilkår:
Før brukstillatelse kan gis
• må hovedledning for vann- og avløpsanlegg være opparbeidet, jf pbl § 18-1, vi viser også til rekkefølge-bestemmelsene § 6.2 i reguleringsbestemmelsene hvor det er rekkefølgekrav som bl.a er knyttet opp til div. infrastrukturtiltak som må være opparbeidet før det gis brukstillatelse. Det innebærer også at de privatrettslige forhold knyttet til dette må være avklart før tiltakene kan opparbeides.
• Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jfr pbl § 21-10.

Videre følger øvrige vilkår i gitte tillatelser. Det er også rekkefølgekrav i plan som skal være ivaretatt til brukstillatelse/ferdigattest. Disse omfatter følgende:
- KV1 må være opparbeidet til kjørbar stand og G/S2 og G/S3 må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse i B1 og BF1
- G/S4 og GS6 må være ferdigstilt før det gis ytterligere brukstillatelse etter at 50% av bebyggelsen i B1 har fått brukstillatelse
- Før kommunen kan gi brukstillatelse skal teknisk infrastruktur være etablert (vannforsyning, avløpsanlegg, vegnett og gang- og sykkelveier)
- Kvartalslekeplassen L1 skal være opparbeidet

Søker har bekreftet at vilkår og rekkefølgekrav er ivaretatt. Sluttrapport med avfallsplan er mottatt.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i mottatt søknad, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. 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.

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
Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

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	Beløp	Mottaker
521 Ferdigattest, mer enn 5 år siden opprinnelig byggetillatelse		5150	1	5150	Hercules Prosjekt AS

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek
avdelingsleder

Siw Gjøsund
rådgiver tlf +47 402 33 116

Mottakere:

Arkitektene Dahl & Myrhol AS	Wilsesg 4	0178	OSLO
Hercules Prosjekt AS	Fornebuveien 37	1366	LYSAKER

Kopi til:

Brann- og redning, Movar Iks	Kjellerødveien 30	1580	Rygge

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageorgan, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet. En klage skal sendes til kommunen. Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:
Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss
eller
post@moss.kommune.no

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.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak det klages over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du/dere klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
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 statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har du/dere rett til å se gjennom dokumentene i saken.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK
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.

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	12.5
Etablert dato	15.11.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	26.02.2024	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	36/3216	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	104/247, 104/247/0/1, 104/247/0/2, 104/247/0/3, 104/247/0/4, 104/247/0/5, 104/247/0/6, 104/247/0/7, 104/247/0/8, 104/247/0/9, 104/247/0/10, 104/247/0/11, 104/247/0/12, 104/247/0/13, 104/247/0/14, 104/247/0/15, 104/247/0/16, 104/247/0/17, 104/247/0/18, 104/247/0/19, 104/247/0/20, 104/247/0/21, 104/247/0/22, 104/247/0/23, 104/247/0/24, 104/247/0/25, 104/247/0/26, 104/247/0/27, 104/247/0/28, 104/247/0/29, 104/247/0/30, 104/247/0/31, 104/247/0/32, 104/247/0/33, 104/247/0/34, 104/247/0/35, 104/247/0/36, 104/247/0/37, 104/247/0/38, 104/247/0/39, 104/247/0/40, 104/247/0/41, 104/247/0/42, 104/247/0/43, 104/247/0/44, 104/247/0/45, 104/247/0/53, 104/247/0/54, 104/247/0/55, 104/247/0/56, 104/247/0/57, 104/247/0/58, 104/247/0/59, 104/247/0/60, 104/247/0/61, 104/247/0/62, 104/247/0/63, 104/247/0/64, 104/247/0/65, 104/247/0/66, 104/247/0/67, 104/247/0/68, 104/247/0/69, 104/247/0/70, 104/247/0/71, 104/247/0/72, 104/247/0/73
Seksjonering Reseksjonering	16.03.2021 16.03.2021	2021/1828	Tinglyst 17.04.2021	
Seksjonering Feilretting	12.02.2020 12.02.2020	2020/1758		
Seksjonering Reseksjonering	12.02.2020 12.02.2020	2020/1758	Tinglyst 20.02.2020	
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3002-104/247/0/46, 3002-104/247/0/47, 3002-104/247/0/48, 3002-104/247/0/49, 3002-104/247/0/50, 3002-104/247/0/51, 3002-104/247/0/52, 104/247, 104/247/0/1, 104/247/0/2, 104/247/0/3, 104/247/0/4, 104/247/0/5, 104/247/0/6, 104/247/0/7, 104/247/0/8, 104/247/0/9, 104/247/0/10, 104/247/0/11, 104/247/0/12, 104/247/0/13, 104/247/0/14, 104/247/0/15, 104/247/0/16, 104/247/0/17, 104/247/0/18, 104/247/0/19, 104/247/0/20, 104/247/0/21, 104/247/0/22, 104/247/0/23, 104/247/0/24, 104/247/0/25, 104/247/0/26, 104/247/0/27, 104/247/0/28, 104/247/0/29, 104/247/0/30, 104/247/0/31, 104/247/0/32, 104/247/0/33, 104/247/0/34, 104/247/0/35, 104/247/0/36, 104/247/0/37, 104/247/0/38, 104/247/0/39, 104/247/0/40, 104/247/0/41, 104/247/0/42, 104/247/0/43, 104/247/0/44, 104/247/0/45, 104/247/0/53, 104/247/0/54, 104/247/0/55, 104/247/0/56, 104/247/0/57, 104/247/0/58, 104/247/0/59, 104/247/0/60, 104/247/0/61, 104/247/0/62, 104/247/0/63, 104/247/0/64, 104/247/0/65, 104/247/0/66
Seksjonering Seksjonering	13.11.2017 13.11.2017	2017/2205	Tinglyst 17.11.2017	104/247 (-492,1), 104/247/0/1 (12,3), 104/247/0/2 (12,3), 104/247/0/3 (12,5), 104/247/0/4 (12,5), 104/247/0/5 (12,5), 104/247/0/6 (12,4), 104/247/0/7 (12,5), 104/247/0/8 (12,6), 104/247/0/9 (12,2), 104/247/0/10 (12,8), 104/247/0/11 (12,6),

104/247/0/12 (12,5), 104/247/0/13 (12,5), 104/247/0/14 (12,6), 104/247/0/19 (12,6), 104/247/0/20 (12,3), 104/247/0/21 (12,4), 104/247/0/22 (12,5), 104/247/0/23 (12,4), 104/247/0/24 (12,5), 104/247/0/25 (12,5), 104/247/0/26 (12,5), 104/247/0/27 (12,6), 104/247/0/28 (12,4), 104/247/0/29 (12,3), 104/247/0/30 (11,9), 104/247/0/31 (12,8), 104/247/0/32 (12,6), 104/247/0/33 (12,4), 104/247/0/34 (12,7), 104/247/0/35 (12,5), 104/247/0/36 (14,5), 104/247/0/37 (14,7), 104/247/0/38 (15), 104/247/0/39 (21,1), 104/247/0/40 (12,8), 104/247/0/42 (15), 104/247/0/43 (12,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6583441.91	599766.21		Ja	12.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MYHRE ALEXANDER F110492*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Vårliveien 19E 1580 1580 RYGGE	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vårliveien 19E	H0101	104/247/0/3	36	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Vårliveien 19 E

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1580 RYGGE	Kirkesogn	02040401 Rygge
Grunnkrets	1007 Eskelund	Tettsted	201 Halmstad
Valgkrets	8 Halmstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300557348		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	16.11.2022

1: Bygning 300557348: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 16.11.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	72
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	72
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	80
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	80
Avløp		Bebygd areal	45
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.09.2015	11.05.2016
Igangsettingstillatelse	14.03.2017	11.09.2017
Midlertidig brukstillatelse	19.02.2019	20.02.2019
Ferdigattest	16.11.2022	21.11.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vårliveien 19E	H0101	104/247/0/3	36	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	36	0	36	40	0	40
H01	1	36	0	36	40	0	40

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 104/247

Bruksnavn		Beregnet areal	12734.3
Etablert dato	10.09.2014	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	26.02.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
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	6583376.27	599796.28		Ja	12734.3	

M196

RYGGE KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR HALMSTAD FELT C-F
GNR:4 BNR:8 mf.

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: 4.1.2013 ihht. KS vedtak den 1.11.2012 sak 70/12.

Arkivsak: ****
Arkivkode: ****
Sakstittel: Detaljregulering for Halmstad felt C-F
Vedtatt: 01.11.2012

§ 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2. FORMÅL

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, BF1
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, B1
Uteoppholdsareal, lekeplass/annet uteoppholdsareal, L1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)
Hensynssone/Sikringssoner, H140,Frisikt
Kjøreveg, KV1
Gang-/sykkelvei, G/S 1-6
Annen veigrunn, grøntareal

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Støy

Arealer der støy overskrider gjeldende grenseverdier må støyreduserende tiltak iverksettes. Dokumentasjon på hvordan dette ivaretas, vedlegges søknad om rammetillatelse. Avvik skal begrunnes. Miljøverndepartementets veileder T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/vedtekter, legges til grunn for beregning av støy. Utendørsstøy/flystøy skal i størst mulig grad begrenses ved bygningsplassering og etablering av veranda med tak.

T-1442 kapittel 4 skal legges til grunn når det gjelder støynivåer og varslingsrutiner for bygge- og anleggsarbeider. Svært støyende aktiviteter i anleggsperioden skal kun foregå innenfor normal arbeidstid.

3.2 Elforskyning

Alle nye kabler skal føres frem som jordkabler.

3.3 Brannvann

Det skal etableres tilfredsstillende tilkoplingsmuligheter for brannvann og tilrettelegges for rednings- og slukkemannskap i hht. Teknisk forskrift.

3.4 Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeid eller annen opparbeidelse av planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeide straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles umiddelbart, jf. Kulturminneloven § 8, 2 ledd.
Før utbygging av planområdet skal det være foretatt arkeologiske registreringer i regi av Østfold fylkeskommune, eller gis bekreftelse på at området er fritt for automatisk fredete kulturminner.

3.5 Anleggsperioden
Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å redusere støy, unngå ulykker og forurensning.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Byggeområde
Området er regulert til boligbebyggelse, konsenteret småhusbebyggelse B1 og frittliggende småhusbebyggelse BF1.

4.2 Utnyttelse
Maksimal tillatt utnyttelse for felt BF1 er % BYA= 25 og B1 er % BYA = 40 %

4.3 Gesimshøyde/mønehøyde
Maksimal mønehøyde for B1 er 9 meter og for BF1 er 8 meter.
Maksimal gesimshøyde for B1 er 8 meter og for BF1 er 6 meter.
Maksimal mønehøyde for garasje er 5 meter.

4.4 Byggegrenser
Byggegrenser er vist på plankart.

4.5 Takutforming
Bebyggelsen skal ha pult-tak eller saltak. Det skal benyttes ikke reflekterende takmateriale.

4.6 Utforming – Estetikk
Etablering av ny bebyggelse, påbygg eller tilbygg skal utformes helhetlig med hensyn til materialbruk, farger, volumer og byggestil, og ikke virke skjemmende på omgivelsene. All type byggverk og konstruksjoner skal tilpasses landskapet.

Ved søknad om rammetillatelse skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkning er ivaretatt.

4.7 Universell utforming
Universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle leke- og oppholdsarealer. Gangveier og adkomst skal utformes med overflate som gir tilgjengelighet for alle. All ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

Prinsippene for universell utforming skal følge de til enhver tid gjeldende krav i teknisk forskrift. Minst 50 prosent av nye boenheter skal være universelt utformet.

4.8 Parkering
Det skal minimum opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet for BF1 og B1. For boenheter større enn 80 kvm skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Det skal regnes 18 m2 pr. biloppstillingsplass.

4.9 Uteoppholdsareal, lekeplass/annet uteoppholdsareal
Det skal avsettes minimum 30 m2 uteareal for hver ny boligenhet, egnet til opphold og lek. I tillegg skal det opparbeides nærlekeplass på minst 100m2 per 30 boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. Det skal avsettes kvartalslekeplass på minimum 1500 m2. Lekeplass L1, skal være felles for beboere innenfor planområdet.

Lekeområdet skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte med egnet lekeutstyr samt sittemøbler for voksne. Plasseringen av område for nærlek skal tillegges stor vekt med hensyn til skjerming fra støy, tilgjengelighet, samt sol/klima. Nærlekeplassen skal tilpasses både små og store barn.

Felles grønt-, leke- og uteoppholdsarealer skal være felles for alle eiendommene innenfor planen.

4.10 Terrengtilpasning
Det skal legges vekt på god terrengtilpasning ved plassering av bebyggelse, veier og parkeringsarealer. Dersom tiltak i planområdet medfører inngrep som etterlater seg skjæringer og/eller fyllinger skal disse settes i stand eller tilsås/beplantes.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Sikringssoner, H140, Frisikt
Alle frisiktsoner skal utarbeides i henhold til gjeldende veinormal og etter kommunale krav. Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 meter over veiens plan.

5.2 Kjørevei, KV1
KV1 skal betjene adkomst til planområdet og skal opparbeides med en bredde på 9 meter i krysningspunktet G/S 2 x G/S 4.

5.3 Gang- og sykkelvei, G/S 1-6
G/S 1 - 6 skal opparbeides med en bredde på min. 3 meter.

§ 6 PLANKRAV

6.1 Krav til utarbeidelse av en samlet situasjonsplan.
For område B1 kreves en samlet situasjonsplan. Situasjonsplanen skal behandles av Plan- og miljøutvalget i forkant av byggesaksbehandlingen.

Samlet situasjonsplan skal vise:
plassering av bebyggelse, høyder og eksisterende terreng, bebyggelsens høyder og møneretning, tomteavgrensning, fellesarealer, herunder nærlek og adkomst.
Parkering og disponering av ubebygd areal, vegetasjon/beplantning, og forstøtning med angitte høyder.

Situasjonsplanen skal inneholde dokumentasjon på arealkrav, utforming av lekeplasser, avfallshåndtering og utarbeides i egnet målestokk.

6.2 Rekkefølgebestemmelser

KV1 må være opparbeidet til kjørbar stand og G/S2 og G/S3 må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til bebyggelse i B1 og BF1 (G/S1 unntas).

G/S4 og GS6 må være ferdigstilt før det gis ytterligere brukstillatelse etter at 50 % av bebyggelsen i B1 har fått brukstillatelse. (G/S1 unntas).

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for tiltak som berører fylkesvegen før tiltak kan iverksettes og rammesøknad kan godkjennes av kommunen.

Før kommunen kan gi brukstillatelse, skal teknisk infrastruktur være etablert, teknisk infrastruktur omfatter vannforsyning, avløpsanlegg, vegnett og gang- og sykkelveier. Jf. Pbl § 12-7 nr. 10.

Kvartalslekeplassen L1 skal være opparbeidet før første bolig tas i bruk, alternativt påfølgende vår dersom boligene blir ferdigstilt om vinteren.

Før det gis rammetillatelse skal støyforholdene innendørs være dokumentert for å ivareta kravene i teknisk forskrift.

Moss kommune
Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS
Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 05.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	247	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Vårliveien 19E, 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 13 228 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 13 261 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

	Delareal 11 177 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** Bolig
	Delareal 1 557 m^2 **Arealbruk** Park,Framtidig **Områdenavn** P
	Delareal 162 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** Bolig
	Delareal 331 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende **Områdenavn** F

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** 11 173 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Framtidig
	Delareal 1 556 m^2 **Arealbruk** Park/turvei,Framtidig
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende
	Delareal 331 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 162 m^2 **Arealbruk** Senterområde,Framtidig

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	M196
Navn	Halmstad, Felt C-F

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.11.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1462/M196b.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 551 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 8 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_8 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 2 674 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** L1
	Delareal 1 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** VG

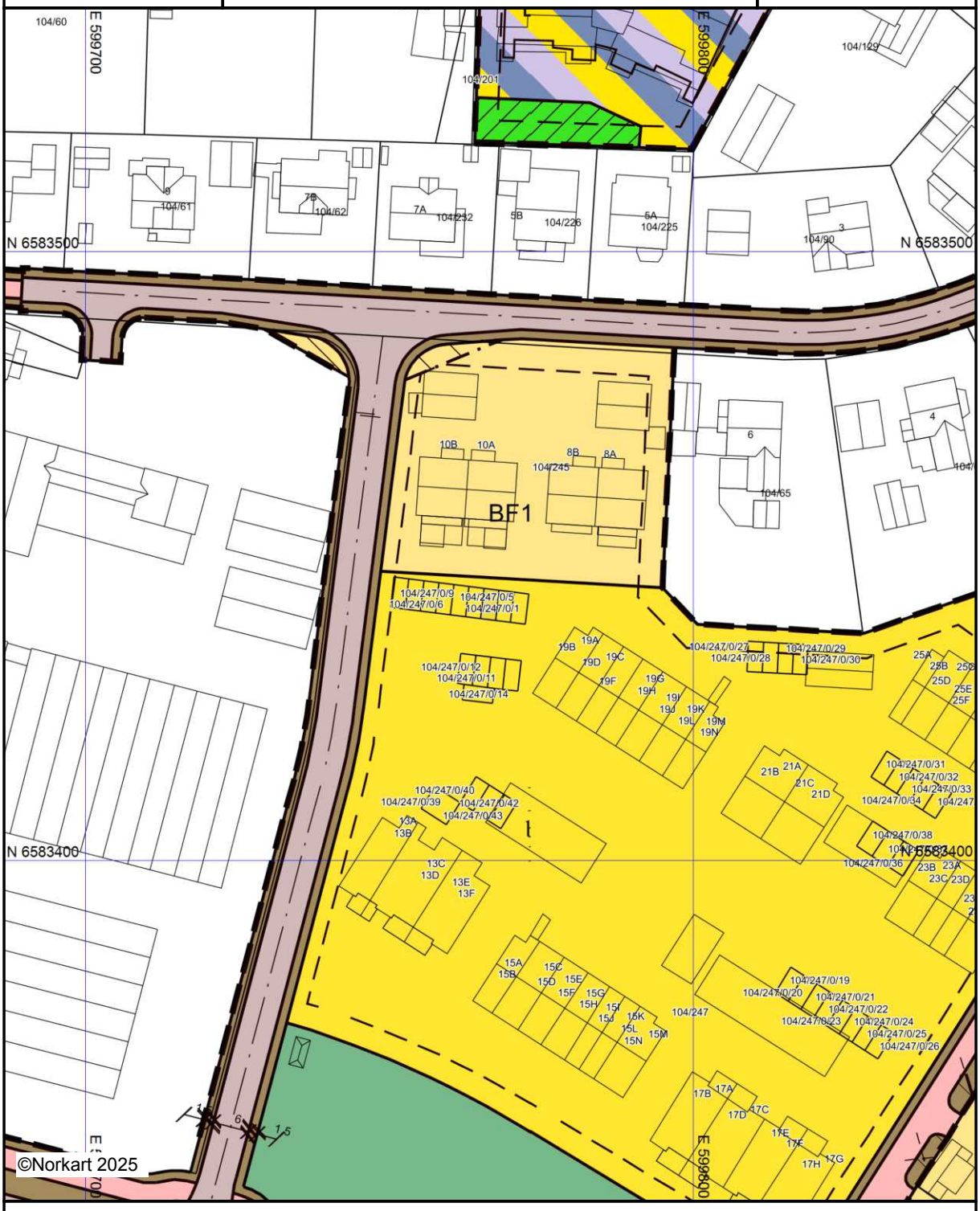
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/247/0/3
Adresse: Vårliveien 19E
Dato: 05.06.2025
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



Utskriftsdato: 05.06.2025

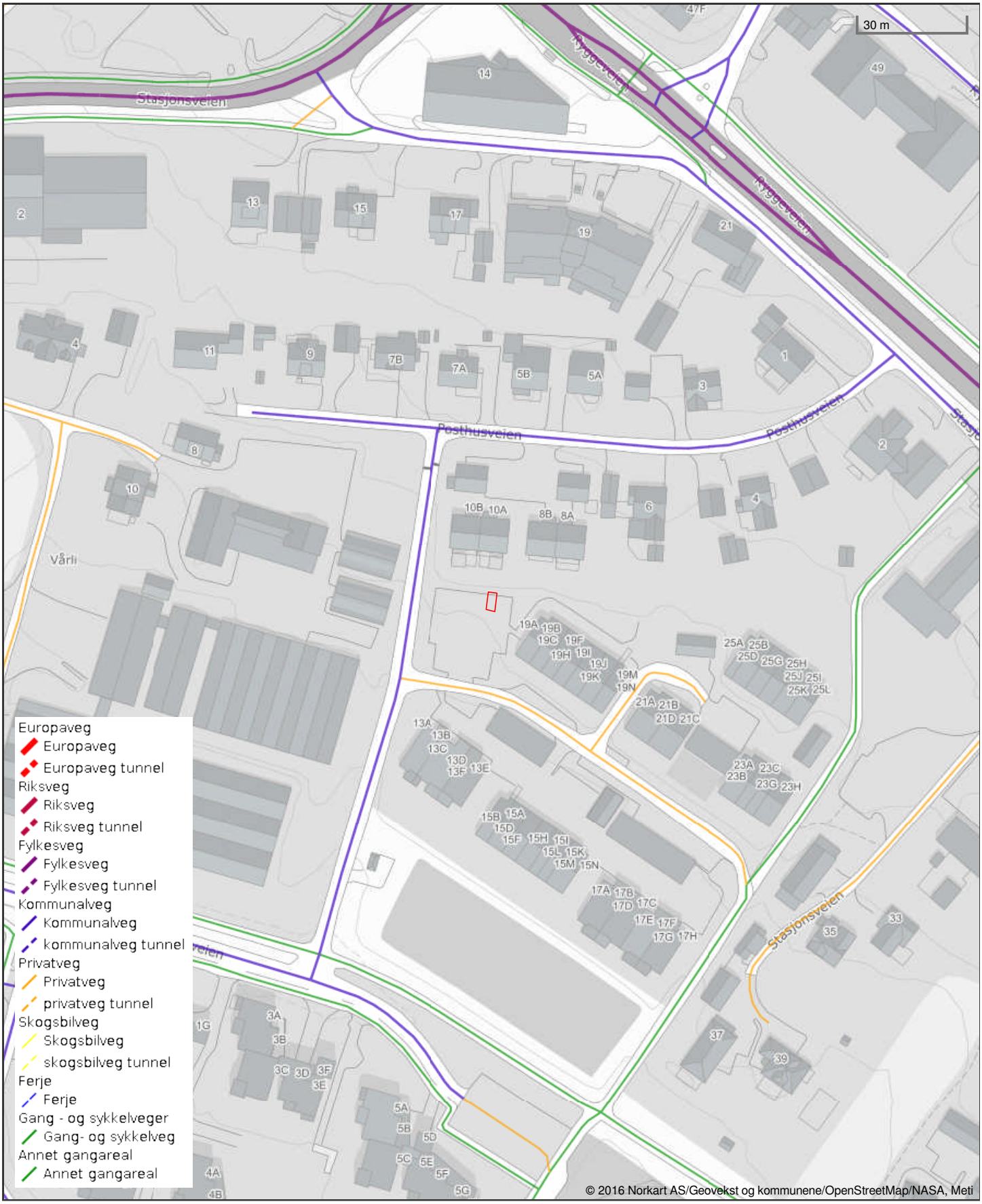
Oversiktskart for eiendom 3103 - 104/247//3



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.

Utskriftsdato: 05.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 104/247//3



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.

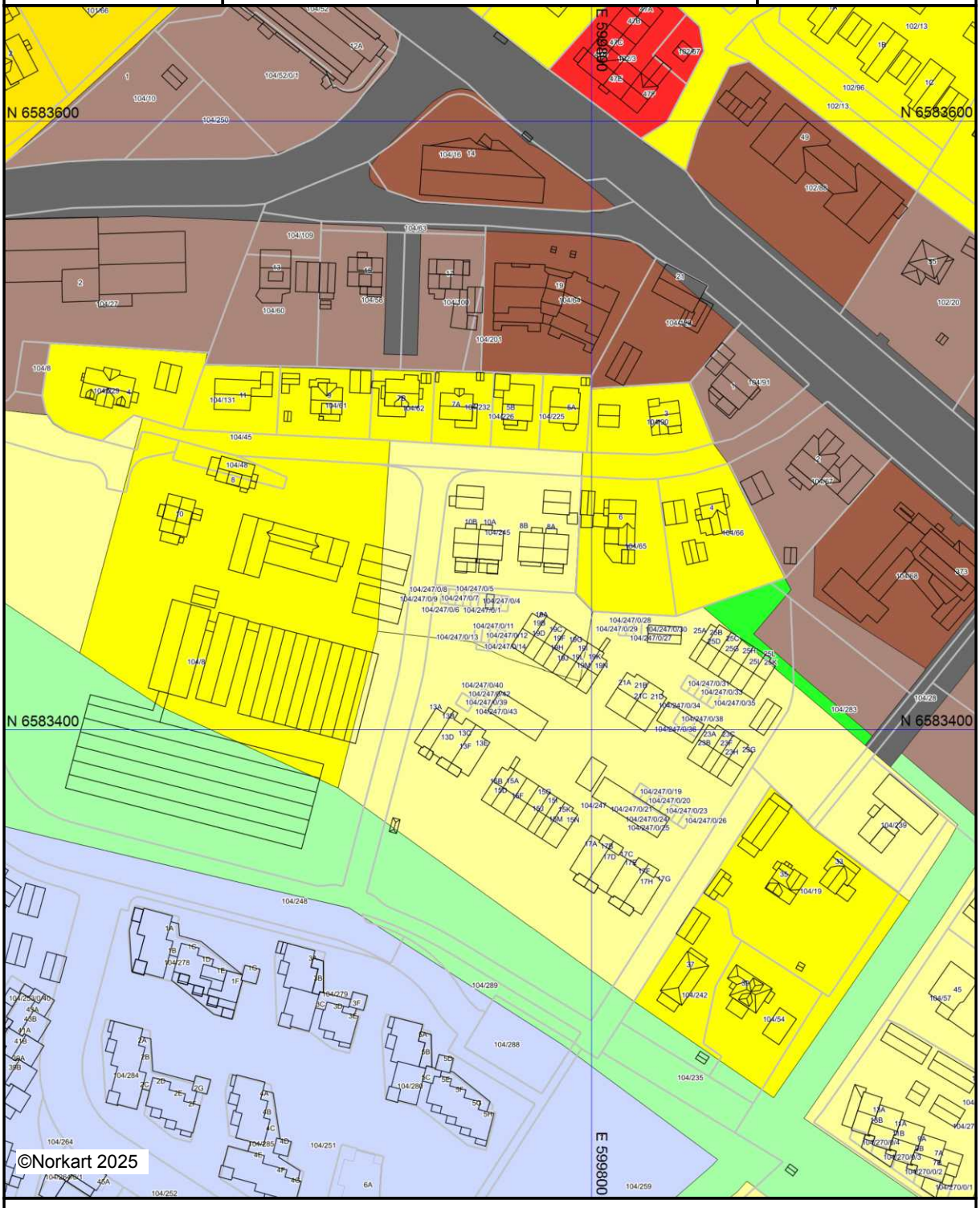
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/247/0/3
Adresse: Vårliveien 19E
Dato: 05.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 104/247/0/3
Adresse: Vårliveien 19E
Dato: 05.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 05.06.2025

Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	247	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Vårliveien 19E, 1580 RYGGE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	3 160,92 kr
Eiendomsskatt	2 090,04 kr
Vann	2 169,72 kr
Sum	**7 420,68 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	829500 prom	2.38	1/1	0 %	1 974,00 kr	822,50 kr
Årsgebyr Vann	1 stk	687.50	1/1	0 %	687,50 kr	286,44 kr
Årsgebyr Avløp	1 stk	1031.25	1/1	0 %	1 031,25 kr	429,69 kr
Akonto Vann	52 m3	32.10	1/1	0 %	1 669,20 kr	695,50 kr
Akonto Avløp	52 m3	49.24	1/1	0 %	2 560,35 kr	1 066,81 kr
				Sum	**7 922,30 kr**	**3 300,94 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VESTBY
SENTRUMSVEIEN 13
1540 VESTBY

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Nils-Erik Aasen 323251001
Vår referanse: 3770062/26561450
Bestilling: C3 2025-06-04 (7) 1

Dato
04.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1274845	200	15.11.2017	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3103 MOSS	104	247	0	0

[X] 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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602221983
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
976636414	TEKNISK ADMINISTRASJON I RYGGE	Larkollveien 9, 1570 DILLING

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
150545	KUBBERØD KÅRE OLAV		BYGDETUNVEIEN 8, 1580 RYGGE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0136	4	247

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0136	4	247	0	1	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	2	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	3	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	4	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	5	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	6	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	7	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	8	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	9	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	10	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	11	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	12	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	13	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	14	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	15	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	4	247	0	16	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	4	247	0	17	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	4	247	0	18	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	4	247	0	19	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja

Doknr: 1274845 Tinglyst: 15.11.2017
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1274845/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 07:34

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0136	4	247	0	20	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	21	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	22	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	23	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	24	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	25	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	26	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	27	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	28	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	29	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	30	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	31	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	32	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	33	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	34	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	35	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	36	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	37	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	38	36 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	39	75 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	40	75 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	41	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	4	247	0	42	75 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	43	75 / 3174	Boligseksjon	Nei	Ja
0136	4	247	0	44	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	4	247	0	45	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	4	247	0	46	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	4	247	0	47	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	4	247	0	48	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	4	247	0	49	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	4	247	0	50	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	4	247	0	51	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	4	247	0	52	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1274845/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 07:34

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0136	4	247	0	53	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	4	247	0	54	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	4	247	0	55	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	4	247	0	56	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	4	247	0	57	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	4	247	0	58	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	4	247	0	59	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei
0136	4	247	0	60	75 / 3174	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1274845/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-04 07:34

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
HERCULES UTVIKLING AS	
Adresse: FORNEBUVEIEN 37	
Postnr.: 1366 Poststed: LYSAKER	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 988703753 Ref.nr:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0136	RYGGE	4	247		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
150545 [redacted]	KÅRE OLAV KUBBERØD	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	35,8	G	13	B	35,8	G	25	B	35,8	G	37	B	35,8	G	49	B	75	B
2	B	35,8	G	14	B	35,8	G	26	B	35,8	G	38	B	35,8	G	50	B	75	B
3	B	35,8	G	15	B	75	B	27	B	35,8	G	39	B	75	G	51	B	75	B
4	B	35,8	G	16	B	75	B	28	B	35,8	G	40	B	75	G	52	B	75	B
5	B	35,8	G	17	B	75	B	29	B	35,8	G	41	B	75	B	53	B	75	B
6	B	35,8	G	18	B	75	B	30	B	35,8	G	42	B	75	G	54	B	75	B
7	B	35,8	G	19	B	35,8	G	31	B	35,8	G	43	B	75	G	55	B	75	B
8	B	35,8	G	20	B	35,8	G	32	B	35,8	G	44	B	75	B	56	B	75	B
9	B	35,8	G	21	B	35,8	G	33	B	35,8	G	45	B	75	B	57	B	75	B
10	B	35,8	G	22	B	35,8	G	34	B	35,8	G	46	B	75	B	58	B	75	B
11	B	35,8	G	23	B	35,8	G	35	B	35,8	G	47	B	75	B	59	B	75	B
12	B	35,8	G	24	B	35,8	G	36	B	35,8	G	48	B	75	B	60	B	75	B

Sum tellere: 3174 = nevner: 3174

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
Etter generalfullmakt	TOMM BERGER Advokat

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
~~eller~~ og
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
	v/ Etter generalfullmakt TOMM BERGER Advokat	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
4	247			Rygge

Dato	Stempel og underskrift
14/11-17	Rygge Kommune Regulering, byggesak og geodata Org.nr. 976 636 414 MVA

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
	Etter generalfullmakt TOMM BERGER Advokat

2/14


PLAN 1. ETASJE
SNR 7
SNR 6
SNR 5
SNR 4
SNR 3
SNR 2
SNR 1
PLATTING
TYPE 2A
TYPE 2B
NORD.
FORELØPIG ARBEIDSTEGNING
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70
PROSJEKT
HALMSTAD FELT B1, GNR/BNR 04/96 OG 247 RYGGE KOMMUNE
PROSJEKTNR.
1417
SIGN:
DATO: 15.12.2015
KONT. SIGN:
MÅLESTOKK: 1:100
TEGN NR
A-D100-2.01
INDEX
B
PLAN 1. ETASJE HUS A.
B BYGGHERRE
A HERKULES EIENDOM AS
IND FORNEBUVEIEN 37, 1366 LYSAKER
23.09.16 md TILGJENGELIG BOENHET I 1. ETASJE
01.09.16 md ENDRET FRA 8 TIL 14 LEILIGHETER. OPPDATERT BRANNKRAV
DATO SIGN KORREKSJON

Vårliveien 19E

Nabolaget Voldskogen/Eskelund - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Halmstad skole (1-7 kl.) 338 elever, 17 klasser	11 min 1.1 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	8 min 6.3 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	13 min 9.9 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	15 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rygge torg Linje 201, 600, 630, 633	5 min 0.4 km
Rygge stasjon Linje RE20	8 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

BARNEHAGER

Espira Fasanveien (1-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km
Voldskogen barnehage (1-5 år) 32 barn	11 min 1 km
Halmstad barnehage (1-5 år) 64 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Halmstad	4 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 2025

VARER/TJENESTER

Rygge Storsenter	11 min
Vitusapotek Rygge	6 min
Rygge Vinmonopol	11 min

SPORT

Rygge idrettspark	8 min
Halmstad skole - gymnastikksal	9 min
SKY Fitness Rygge	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

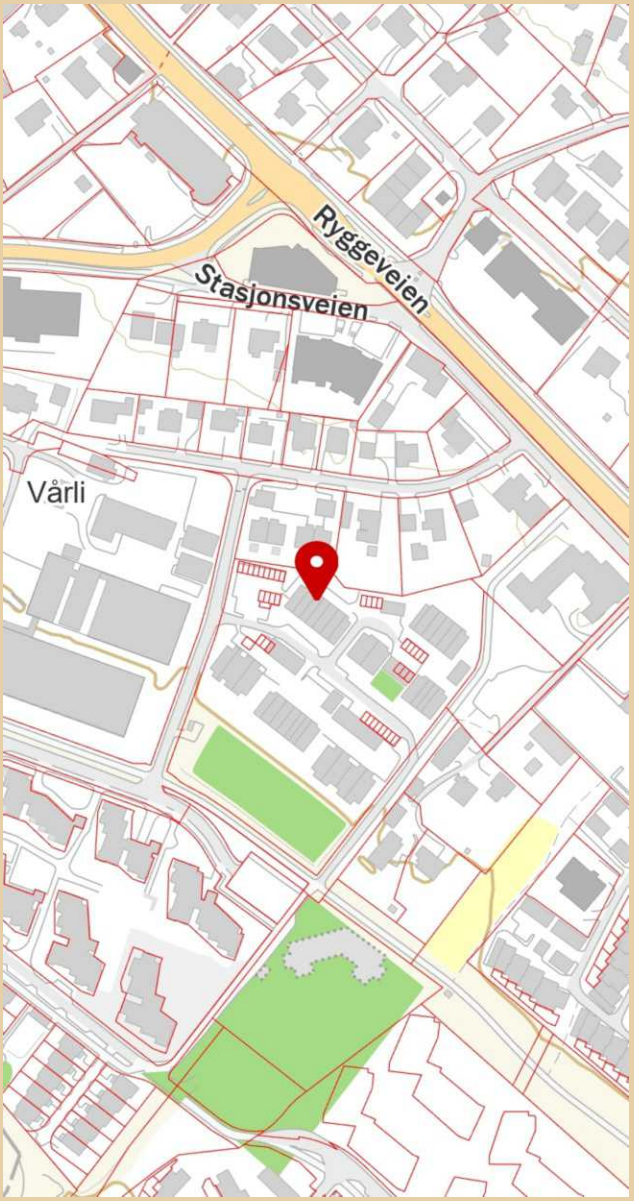
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

—

Gateparkering
Lett 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

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:
Vårliveien 19 E, 1580 Rygge
Gnr. 104, Bnr. 247, Snr. 3, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
323251001

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby
Saksbehandler: Nils-Erik Aasen
Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 905 85 343
E-post: nils-erik.aasen@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.
