PRIVATMEGLEREN

BLOMSHOLMVEIEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

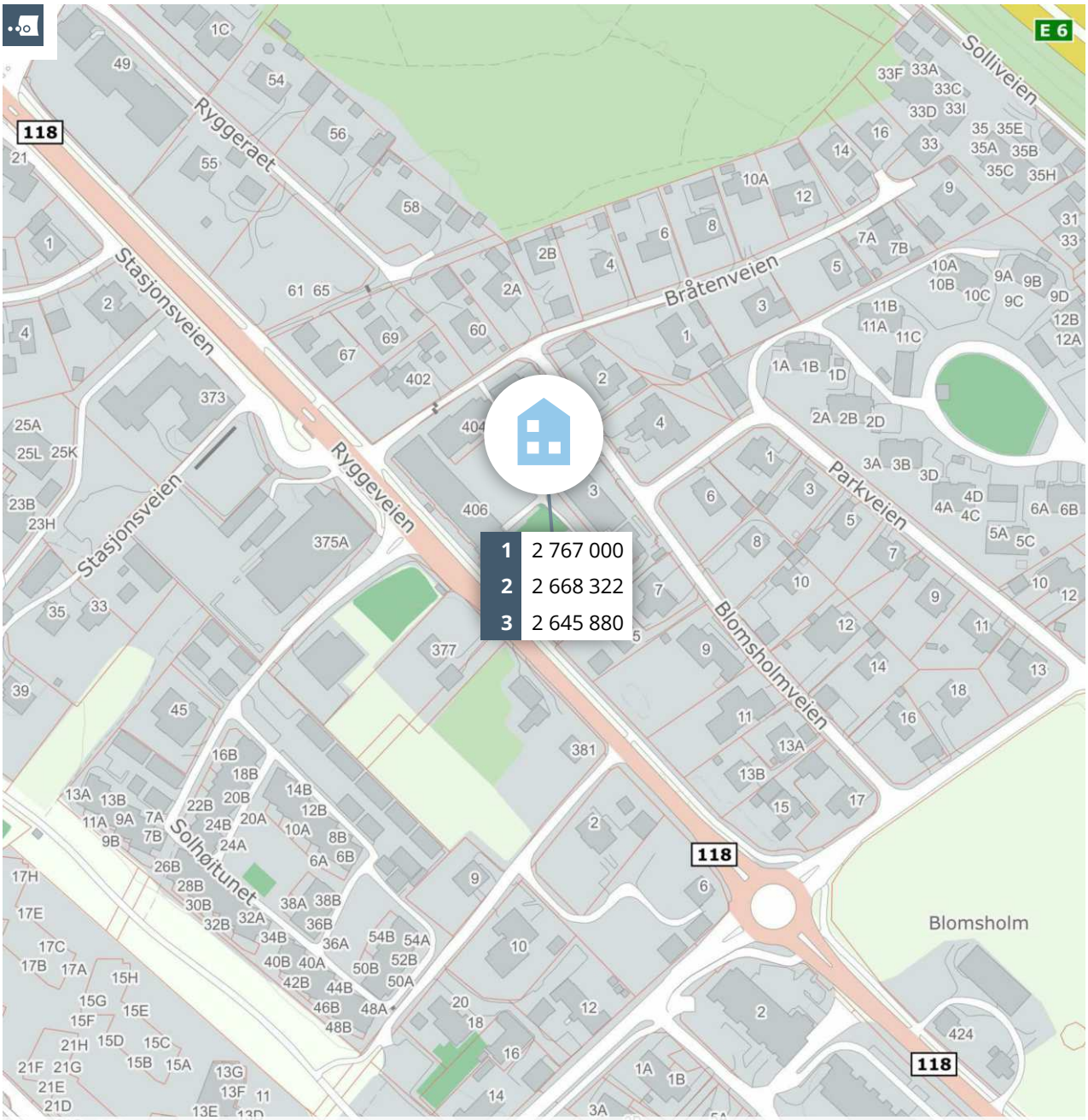
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
BLOMSHOLMVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 14.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Blomsholmveien 1, 1580 RYGGE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 104 BNR 275 FNR 0 SNR 61 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS VESTLIA

Verdivurdert til

2 500 000

245 000	2 745 000	51 792
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Blomsholmveien 1 54 m² 2019 2. etg 1 sov	22.05.2024	2 600 000	**2 550 000**	217 000	2 767 000	**51 241**
2 Blomsholmveien 1 55 m² 2019 2. etg 1 sov	14.01.2025	2 450 000	**2 400 000**	268 322	2 668 322	**48 515**
3 Blomsholmveien 1 54 m² 2019 1. etg 1 sov	13.05.2025	2 550 000	**2 400 000**	245 880	2 645 880	**48 998**

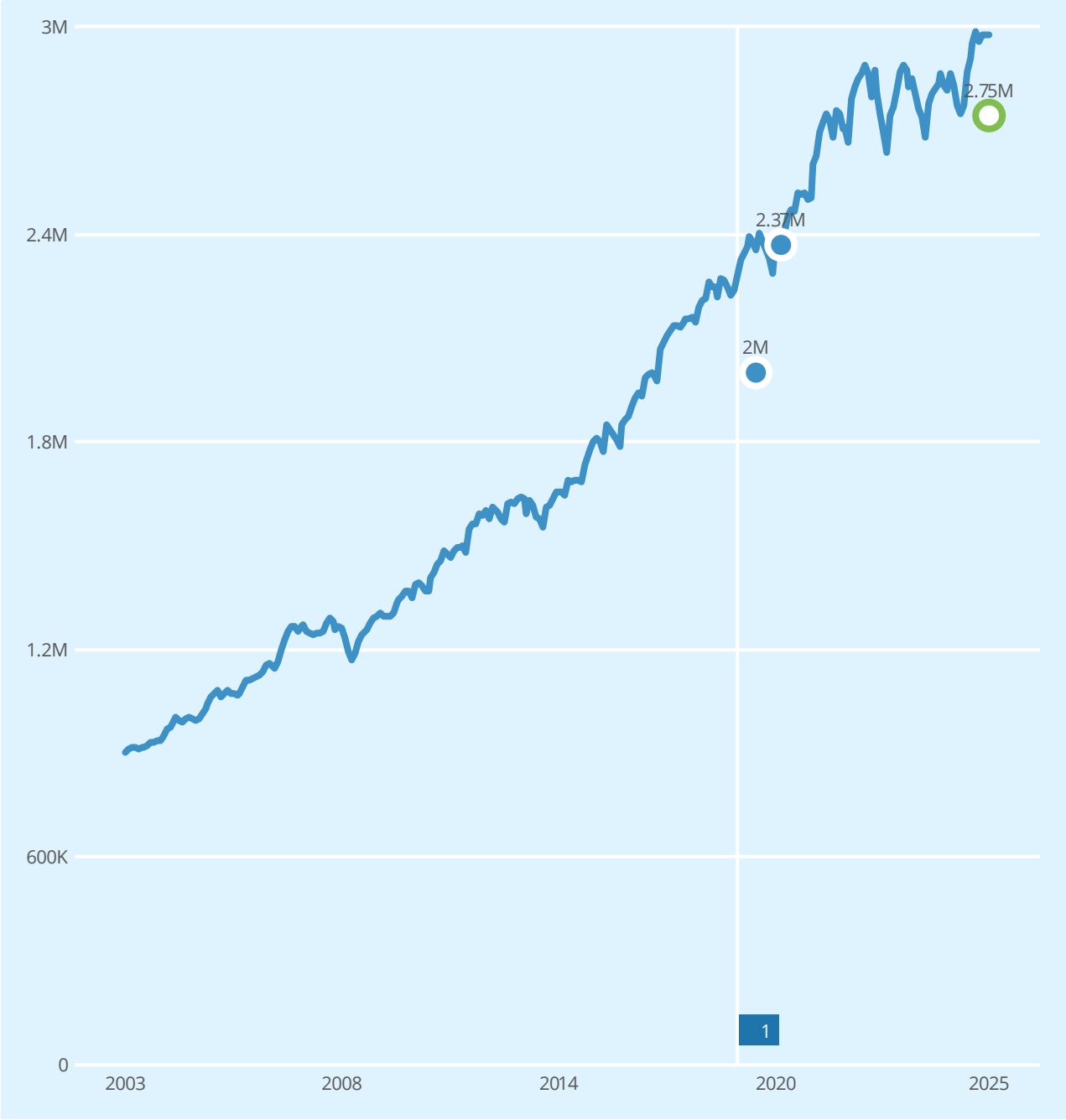
En gjennomgående 2-roms leilighet beliggende i blokkens 1.etg. Leiligheten holder en gjennomgående fin standard og fremstår som godt vedlikeholdt. Innglasset og romslig terrasse. Garasjeplass i lukket anlegg. Nærhet til urbane tilbud og naturskjønne områder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
11.03.2020		11.03.2020	-	2 370 000	-	2 370 000
10.07.2019		10.07.2019	-	2 000 000	-	2 000 000

Leiligheter til salgs i VESTLIA grunnkrets nå

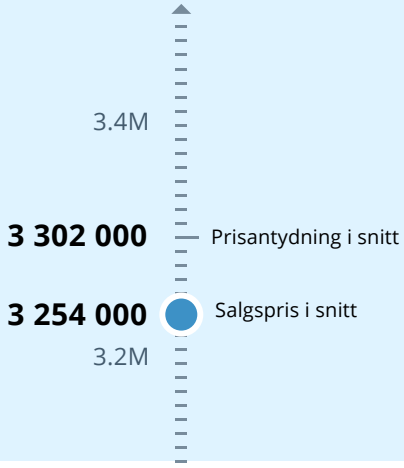
10
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Leiligheter solgt i VESTLIA grunnkrets siste 9 mnd

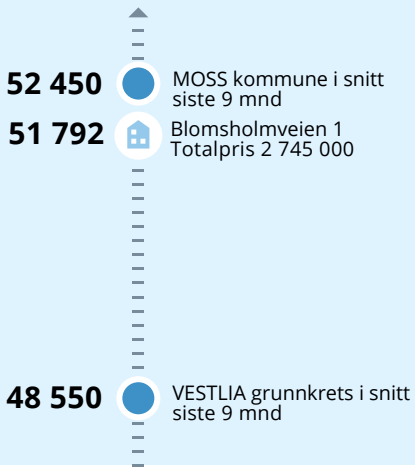
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
66
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Blomsholmveien 1, 1580 RYGGE

MOSS kommune

gnr. 104, bnr. 275, snr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 19.08.2025 **Rapportdato:** 22.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3429 **Referansenummer:** IV8741

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kevin Nielsen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold, Telemark, Agder og Osloregionen.

Rapportansvarlig

Kevin Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
post@ktakst.no
915 50 213

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.



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.



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.



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.



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

Leilighet beliggende på bakkeplan i sameie sentralt i Rygge ved E6. Boligen er bygget i 2019 og har normal standard og utførelse for byggeåret.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Vinduene er produsert 2018.
Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør.
Innglasset balkong med gulv av betong etablert på mark.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Boligen er bygget i henhold til teknisk forskrift fra 2017, det forutsettes derfor at det er gjort radontiltak i henhold til forskriften.
Bygningen ligger i område som er klasifisert som gul i radonkartet med moderat til lav fare for høye radonforekomster.
Pipe av elementer originalt fra byggeår.
Det er ikke ildsted i boligen.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom med fliser på gulv og malte plater på vegg.
Rommet er innredet med opplegg til vaskemaskin.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon, avtrekk i himling og spalte i dør/terskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom ved vaskemaskin.

Bad
Bad med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, nedsenket dusjnisje med glassdør.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Balansert ventilasjon, avtrekk i himling og friskluft via spalte i dør/terskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue mot dusjnisje.

KJØKKEN Gå til side

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør av plast.
Synlige deler av røranlegg er inspisert.
Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i boligen.
Anlegget består i tillegg til aggregat av forsyning av friskluft og avtrekk via ventiler. Det er spalter for luftsirkulasjon i terskler i dørene.
Eier opplyser at filterskift gjennomføres jevnlig.
Vannbåren varmeanlegg med varmepumpe plassert i vask/teknisk rom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er integrert i varmesentral/pumpe.
Boligen har oppvarming med vannbåren varme, leiligheten har radiatorer på vegger.
Det er viktig å sørge for å lufte ut anlegget ved fyringsstart for å få god effekt på anlegget.
Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er oppgradert etter byggeår.
Boligen er sprinklet og har sentralt varsleranlegg tilknyttet brannvarslingssystem i komplekset.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

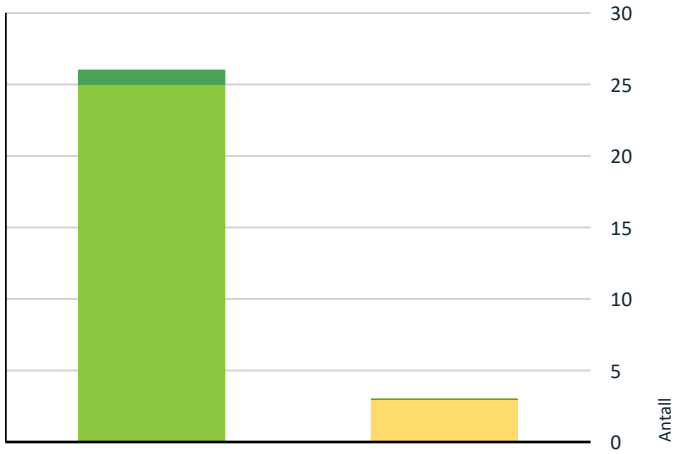
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke forelagt, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

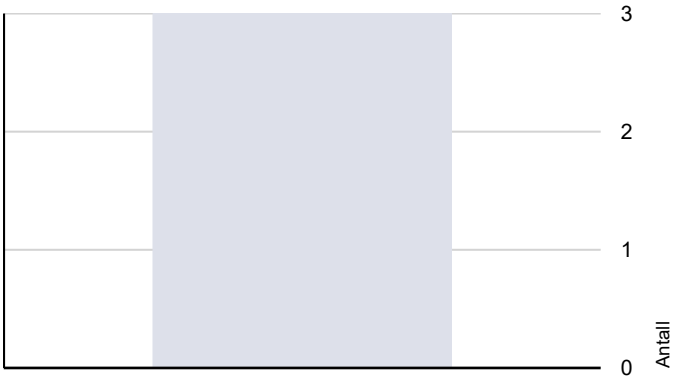
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Vinduene er produsert 2018.

TG 1 Dører

Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med gulv av betong etablert på mark.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Radon

Boligen er bygget i henhold til teknisk forskrift fra 2017, det forutsettes derfor at det er gjort radontiltak i henhold til forskriften.
Bygningen ligger i område som er klasifisert som gul i radonkartet med moderat til lav fare for høye radonforekomster.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av elementer originalt fra byggeår.
Det er ikke ildsted i boligen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulv og malte plater på vegg.
Rommet er innredet med opplegg til vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



Bilde av sluk.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon, avtrekk i himling og spalte i dør/terskel.

ETASJE > VASKEROM

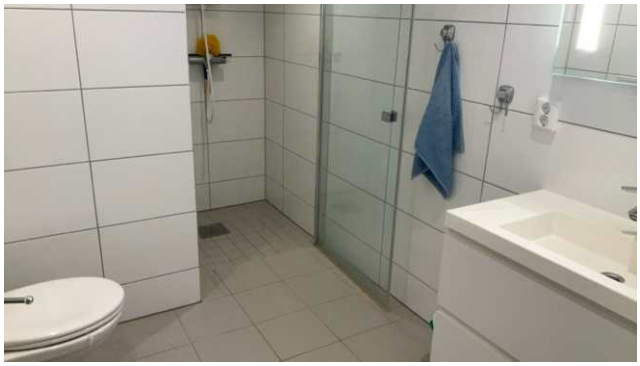
TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom ved vaskemaskin.

ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, nedsenket dusjnisje med glassdør.



Våtrom/innredninger.



Våtrom/innredninger.

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, avtrekk i himling og friskluft via spalte i dør/terskel.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

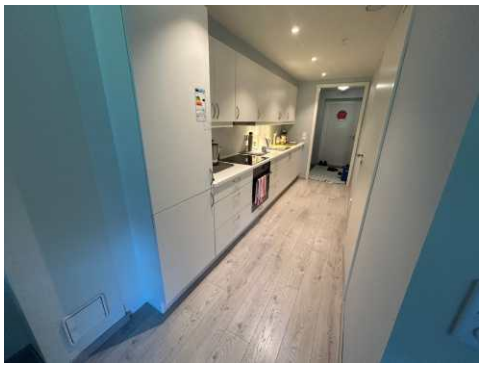
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue mot dusjnisje.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.



Kjøkkeninnredning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

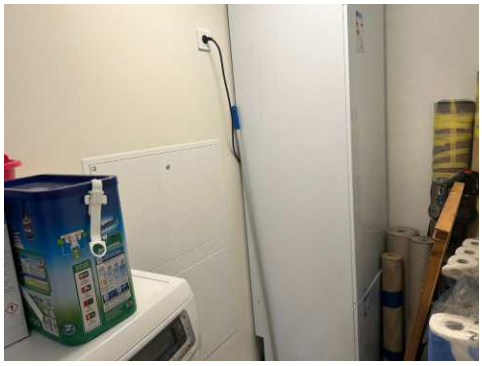
Avløpsrør av plast.
Synlige deler av røranlegg er inspisert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i boligen.
Anlegget består i tillegg til aggregat av forsyning av friskluft og avtrekk via ventiler. Det er spalter for luftsirkulasjon i terskler i dørene.
Eier opplyser at filterskift gjennomføres jevnlig.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannbåren varmeanlegg med varmepumpe plassert i vask/teknisk rom.



Varmeanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er integrert i varmesentral/pumpe.

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Boligen har oppvarming med vannbåren varme, leiligheten har radiatorer på vegger.
Det er viktig å sørge for å lufte ut anlegget ved fyringsstart for å få god effekt på anlegget.

TG 2 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.

Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er oppgradert etter byggeår.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektrisk anlegget er eldre enn 5 år uten dokumenterte arbeider eller kontroll.

Generell kommentar

Det anbefales kontroll i henhold til NEK 405.2.3, som er tilpasset kontroll ved avhending.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Boligen er sprinklet og har sentralt varsleranlegg tilknyttet brannvarslingssystem i komplekset.

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

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

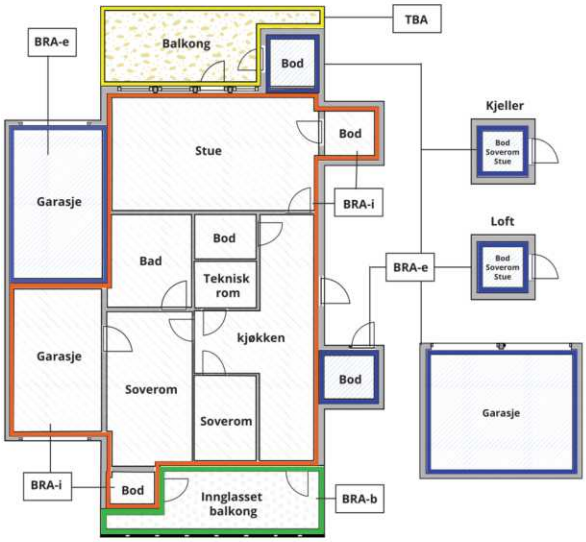
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	55	5	11	71	
SUM	**55**	**5**	**11**		
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRAe = bod i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

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: Innvendig takhøyde i stue = 2,45m.

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	66	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter — Innglasset balkong = P-rom (2023 regel).

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Henrik Baba	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	104	275		61	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Blomsholmveien 1

Hjemmelshaver
Baba Henrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nærhet til alle Halmstads forretninger og tilbud. Bussholdeplasser i Ryggeveien like om hjørnet. Gangavstand til togstasjon - ca. 50 min. til Oslo

Adkomstvei

Fra Rygge: Kjør mot sørøst på Ryggeveien/Fv118 mot Solliveien. I rundkjøringen: Ta 3. avkjøring ut på Blomsholmveien. Ta til venstre for å holde deg på Blomsholmveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 370 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	14.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	21.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IV8741

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323251028

Selger 1 navn
Henrik Baba

Gateadresse
Blomsholmveien 1

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 5

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: 323251028

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

Beskrivelse: Lader ved garasjeplass via Aneo

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: 323251028

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet mangler ferdigattest

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

Beskrivelse: Sameiet har vært i rettstvist mot utbygger. Sameiet får tilbake ca 11 millioner etter rettsmekling i juni 2025. Noe arbeid på fasade og leiligheter gjenstår grunnet mangler og feil fra utbyggers side

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 323251028

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: 323251028

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Baba	4908182686d912691826c d0adf1464e709e883e4	18.08.2025 17:18:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 323251028

- 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

Blomsholmveien 1

Nabolaget Voldskogen/Eskelund - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Halmstad skole (1-7 kl.) 338 elever, 17 klasser	14 min 1.3 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	9 min 5.9 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	21 min 11.3 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	11 min 9.1 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	14 min 8.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rygge torg Linje 201, 600, 630, 633	2 min 0.2 km
Rygge stasjon Linje RE20	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Halmstad	2 min
Kiwi Rygge	7 min

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	10 min
Vitusapotek Rygge	5 min
Rygge Vinmonopol	10 min

SPORT

Rygge idrettspark	11 min
Halmstad skole - gymnastikksal	12 min
SKY Fitness Rygge	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

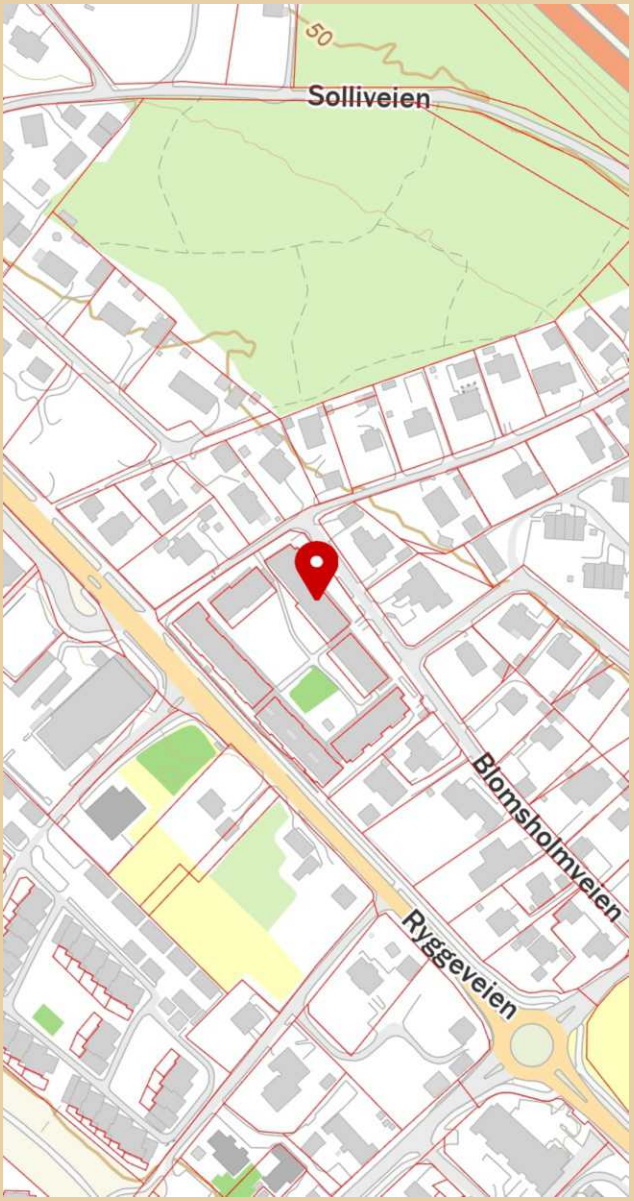
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

—

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

Blomsholmveien 1

Nabolaget Voldskogen/Eskelund - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Halmstad skole (1-7 kl.) 338 elever, 17 klasser	14 min 1.3 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	9 min 5.9 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	21 min 11.3 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	11 min 9.1 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	14 min 8.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rygge torg Linje 201, 600, 630, 633	2 min 0.2 km
Rygge stasjon Linje RE20	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Halmstad	2 min
Kiwi Rygge	7 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	10 min
Vitusapotek Rygge	5 min
Rygge Vinmonopol	10 min

SPORT

Rygge idrettspark	11 min
Halmstad skole - gymnastikksal	12 min
SKY Fitness Rygge	5 min

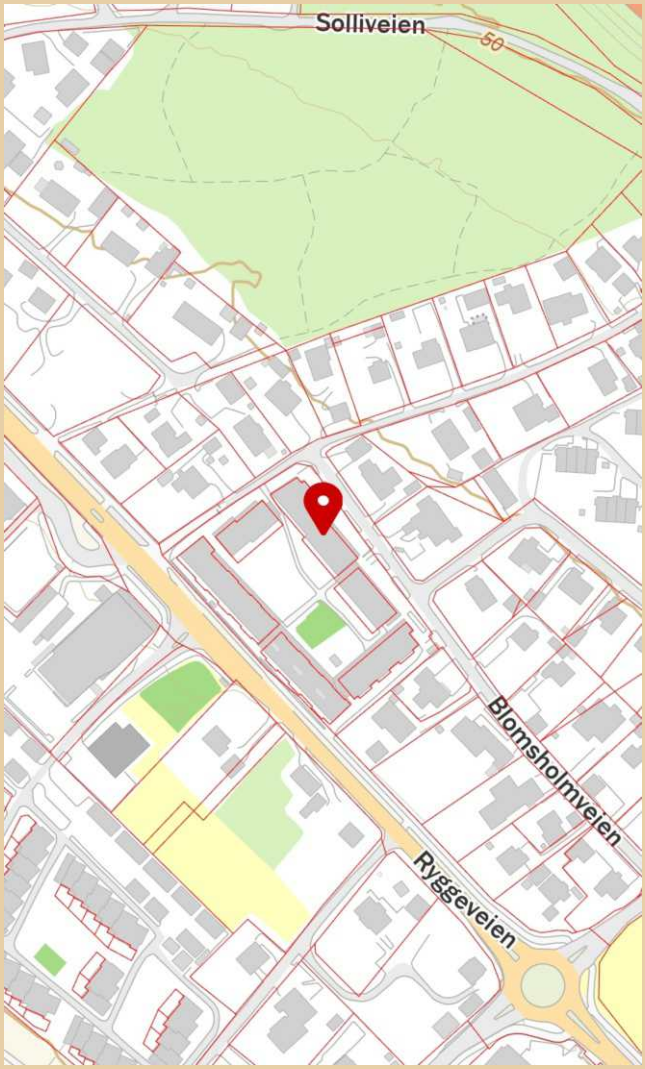
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

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

Blomsholmveien 1

Nabolaget Voldskogen/Eskelund - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Halmstad skole (1-7 kl.) 338 elever, 17 klasser	14 min 1.3 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	9 min 5.9 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	21 min 11.3 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	11 min 9.1 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	14 min 8.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rygge torg Linje 201, 600, 630, 633	2 min 0.2 km
Rygge stasjon Linje RE20	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

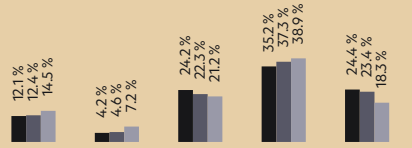
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Halmstad	2 min
Kiwi Rygge	7 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Rygge idrettspark	11 min
Halmstad skole - gymnastikksal	12 min
SKY Fitness Rygge	5 min

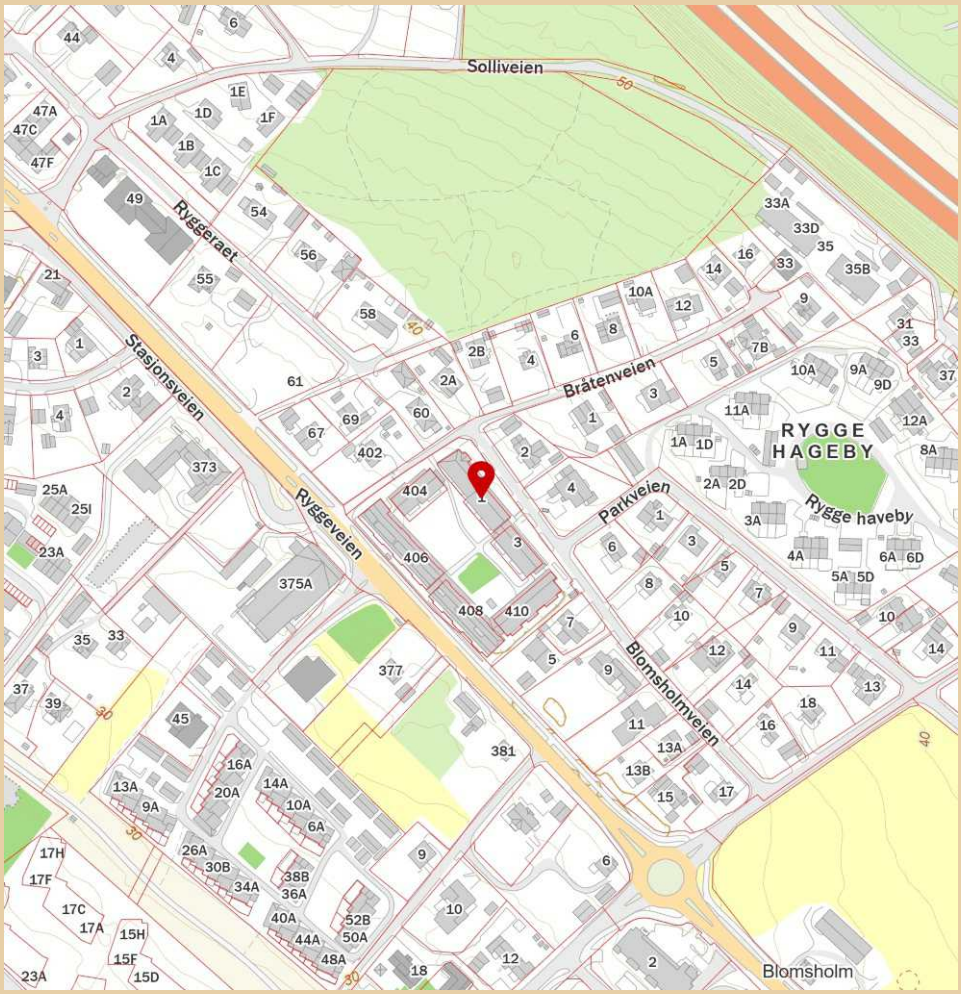
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

—

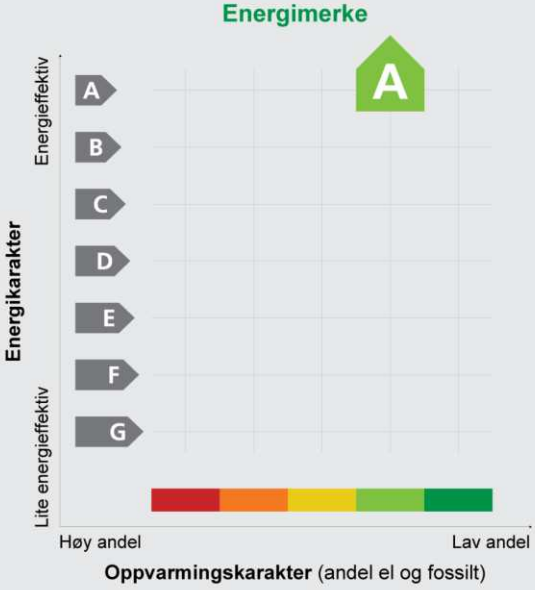
Gateparkering
Lett 80/100



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

ENERGIATTEST

Adresse	Blomsholmveien 1
Postnr	1580
Sted	RYGGE
Leilighetsnr.	
Gnr.	4
Bnr.	276
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	300684814
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2019-1047756
Dato	05.09.2019



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	53,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	21.02.2019	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Blomsholmveien 1
Postnr/Sted: 1580 RYGGE
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0103
Dato: 05.09.2019 14:57:43
Energimerkenummer: A2019-1047756
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Optihus AS v/ Ann-Theres Løchen/Håkon Skatvedt

Gnr: 4
Bnr: 276
Seksjonsnr: 5
Festenr:
Bygnnr: 300684814

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6252769518
ByggIdentId	6252668519
BruksenhetsIdentId	6252672312
AdresseIdentId	597637833
VegAdresseIdentId	55673799

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0136
Gnr.	4
Bnr.	276
Snr.	5
Fnr.	
Gateadresse	Blomsholmveien 1
Postnummer	1580
Poststed	RYGGE
Bygningsnr.	300684814
Bolignr.	H0103
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	05.09.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	18 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	53 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	53 m²
Totalt BRA	53 m²
Oppvarmet luftvolum	137 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	148,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,10 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	21.02.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	54 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,08
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,92
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,02
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,98
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,42
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	26,1
Ventilasjonsvarme	7,5
Varmtvann	29,8
Vifter	7,8
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	100,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3359 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	62,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1382 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	62,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3359 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3359 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3359 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	40,3 %

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Deres ref.: 323251028 . Vår ref.: 1503-1-061 Dato: 15.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Rygge Atrium
Organisasjonsnr:	919778520
Seksjonseier:	Baba, Henrik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	061
Adresse:	Blomsholmveien 1, 1580 RYGGE
Seksjonsnummer:	61
Gnr.	104
Bnr.	275

Opplysninger om boligselskapet:

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

Sameiet har en felles garasje, felles bodområde og andre installasjoner. Garasjeanlegget har egne vedtekter. De garasjeplassene som finnes, er kjøpt og eies av seksjonseiere i sameiet. De kan ikke selges fritt utenfor sameiet. Overdragelser av garasjeplasser som ikke blir solgt sammen med leiligheten meldes til forretningsfører og styret slik at listene blir ajourført. Kjøper blir fakturert 1/2 time i administrasjonsgebyr. Utendørs gjesteparkering har en betalingsordning, hvor P-Norge er engasjert av styret. Sameiet har problemer med bygget, vanninntrenging i heis/trapperom og noen leiligheter. Det jobbes med sak mot utbygger.Ved spørsmål ta kontakt med styreleder for mer informasjon. Sameiet er igang med sak med reklamasjon. Det er ingen ferdigattest på bygget.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208311859
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	39 520 645,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 288,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	200,00	
Felleskostnader likt BO	117,00	
TV, bredbånd Viken	450,00	
Felleskostnader BO	3 521,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	215,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 985,-
Annen formue:	82 439,-
Gjeld:	246 586,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208311859
Restsaldo:	245 046,48
Kapitalkostnader:	1 593,86

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 245 046,48,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Sætre Pettersen pr. e-post: vibeke.satre.pettersen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Christian Larsen, e-post: rygge-atrium@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1503
SAMEIET RYGGE ATRIUM

Velkommen til årsmøte i SAMEIET RYGGE ATRIUM

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

Dato for årsmøtet:

10. juni 2025 kl. 18:00, Rygge Ungdomsskole, Maren Lindseths vei 2, 1570 DILLING.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Varmekabler i takrenne og nedløp
8. FDV dokumentasjon
9. Vedtektsendring Parkering
10. Vedteksendring
11. Beregning av næringseksjoner felleskostnader ved positivt vedtak i sak 11.
12. Parkeringsplasser for næringsseksjonene

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET RYGGE ATRIUM

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. (Egenkapitalen reduseres).

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens styret ber ikke om styrehonorar sett i lys av dagens økonomiske situasjon utover.

Forrige styret har kommet med følgende forslag:

"På vegene av avsatt styre har jeg (Anne Torkildsen) blitt bedt om og be om styre honorar for perioden vi satt, tatt utgangspunkt i at styret satt i fra 22. mai-2024 til 27. januar -2025 Dette tilsvarer 8 mnd. (det var satt av årsmøte for 2025, 27.mai totalt 133.330. (Styreleder som er ekstern er vedtatt ved valg tidligere som forutsetning og utbetales pr. mnd. holdes utenom vedtak av fastsettelse av honorar.)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 133 330

Sak 7

Varmekabler i takrenne og nedløp

Forslag fremmet av:
Tove Elise Fensbekk

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Varmekablene slår seg automatisk av og på etter temperatur uten mulighet for å slå de av manuelt. Det har nå vært et par måneder hvor disse har stått på unødvendig. Regninga går til leilighetene i 3 etg i A og B blokk, selv om etasjene under er koplet på samme nedløp.

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

- For Varmekabler i takrenne og nedløp
- Mot Varmekabler i takrenne og nedløp

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

1. Varmekablene bør gå på egen kurs som belastes felleskostnader for alle leiligheter i A og B blokk. Det bør samtidig være en bryter for å kunne slå varmekablene av når det ikke er behov for at disse står på.

2. Det avtales en fast kompensasjon for seksjonseiere med varmekablr tilkoblet sin strømmåler.

Sak 8

FDV dokumentasjon

Forslag fremmet av:
Tove Elise Fensbekk

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Manglende FDV dokumentasjon etter arbeid/utbedring som er utført i sameiet. Jeg har vært i kontakt med flere som savner dette.

Styrets innstilling

Styret vil kreve FDV dokumentasjon utelevert fra Moss Flis og Betong før overlevering godkjennes.

Forslag til vedtak

Innhente FDV dokumentasjon fra Moss Flis og Betong

Sak 9

Vedtektsendring Parkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har mottatt hendvendelser om det er tillatt å leie ut parkeringsplass til personer uten tilknytning til sameiet. Styrte mener dette kan være til fordel for eiere av parkeringsplasser. Samtidig bør seksjonseierer som ikke har garasje, men ønsker å kunne parkere i garasje få mulighet til dette. Styret foreslår derfor å legge til følgende setning i vedtektenes §20

"Ved utleie av garasjeplasser i sameiet skal seksjonseiere og/eller leietakere i sameiet ha fortrinnsrett. Utleier plikter å tilby plassen internt i sameiet i minimum 14 dager før utleie til eksterne vurderes. Dersom ingen seksjonseiere eller leietakere har meldt interesse innen fristen, står utleier fritt til å inngå leieavtale med person uten tilknytning til sameiet."

Forslag til vedtak

Vedtektenes §20 endres fra Sameiet har en felles garasje, felles bodområde og andre installasjoner. Garasjeanlegget har egne vedtekter. Det er 5 HC-plasser som deles ut av styret ved framvisning av gyldig HC parkeringsbevis utstedt av kommunen. Den bruksenheten som disponerer en HC-plass, uten å ha et fysisk handikap som gjør en slik plass nødvendig, plikter å gi fra seg bruksretten til plassen etter beslutning av styret. De garasjeplassene som finnes, er kjøpt og eies av seksjonseiere i sameiet. Parkeringsplassene kan ikke selges fritt utenfor sameiet. 7 Hvis nødvendig kan styret ta en omrokering av parkeringsplassene. Utendørs gjesteparkering har en betalingsordning, hvor P-Norge er engasjert av styret. Her er det to HCparkeringsplasser, dog mot betaling. Næringsseksjonene disponerer 6 parkeringsplasser i garasjeanlegget. Endres til:Sameiet har en felles garasje, felles bodområde og andre installasjoner. Garasjeanlegget har egne vedtekter. Det er 5 HC-plasser som deles ut av styret ved framvisning av gyldig HC parkeringsbevis utstedt av kommunen. Den bruksenheten som disponerer en HC-plass, uten å ha et fysisk handikap som gjør en slik plass nødvendig, plikter å gi fra seg bruksretten til plassen etter beslutning av styret. De garasjeplassene som finnes, er kjøpt og eies av seksjonseiere i sameiet. Parkeringsplassene kan ikke selges fritt utenfor sameiet. Ved utleie av garasjeplasser i sameiet skal seksjonseiere og/eller leietakere i sameiet ha fortrinnsrett. Utleier plikter å tilby plassen internt i sameiet i minimum 14 dager før utleie til eksterne vurderes. Dersom ingen seksjonseiere eller leietakere har meldt interesse innen fristen, står utleier fritt til å inngå leieavtale med person uten tilknytning til sameiet. 7 Hvis nødvendig kan styret ta en omrokering av parkeringsplassene. Utendørs gjesteparkering har en betalingsordning, hvor P-Norge er engasjert av styret. Her er det to HCparkeringsplasser, dog mot betaling. Næringsseksjonene disponerer 6 parkeringsplasser i garasjeanlegget.

Sak 10

Vedteksendring

Forslag fremmet av:
Rygge Torg AS v/ Kjetil Andre Grydeland

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

I vedtektenes pkt. 7, jfr. vedlegg 1, er næringsseksjonene unntatt fra deler av

fellesomkostningene. Det er imidlertid uklart hva som faktisk er unntatt.

Av vedtektene fremkommer følgende:

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

Formuleringen mm (med mer) underbygger at det ikke bare er de nevnte bygningsdeler som er unntatt, men også andre. Bakgrunnen for dette unntaket er at næringsseksjonene ikke har noe nytte av de angitte bygningsdeler, og derfor ikke skal betale for dette i tråd med unntaksregelen i eierseksjonslovens § 29 første ledd annen setning, jfr. § 29 annet ledd.

De øvrige bygningsdeler er imidlertid ikke presisert eller angitt. Det er uheldig for beregning av fellesomkostningene som nå feilberegnes. Feilberegningen skaper problemer for både Rygge Torg AS, Sameiet og OBOS Eiendomsforvaltning som ikke klarer å beregne riktige fellesomkostninger for næringsseksjonene. Rygge Torg AS kreves derfor for høyere fellesomkostninger enn det vedtektene gir grunnlag for.

Forslaget til vedtektsendringer bygger derfor på at de bygningsdeler so næringsseksjonene ikke har noe nytte av er unntatt betaling av fellesomkostninger. Det gir en enkelt håndterbart og forutsigbart grensesnitt for alle parter.

For å få en presis og enkel håndterbar formulering knyttet til hva næringsseksjonene ikke skal være med å dekke gjennom fellesomkostningene fremmes forslag til vedtektsendring av vedtektenes pkt. 7. tredje avsnitt, jfr. forslag til vedtak.

Ved gjennomført vedtektsendring må sameiet i tillegg gi styret mandat til å avklare og/eller forhandle med Rygge Torg AS om hvordan felleskostnadene for næringsseksjonene skal justeres for riktig betaling iht. vedtektenes pkt. 7 tredje avsnitt fra overtakelse frem til avholdt generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes pkt. 7. tredje ledd endres til:

«Utgifter til drift, vedlikehold og utbedringer av

- Heis

- Trappehus med takoverbygg

- Trapper

- Svalganger

- Tekniske rom med tilhørende tekniske installasjoner

- Balkonger/terrasser for boligseksjonene som er seksjonert til boligseksjonene iht.

seksjoneringsbegjæring

- Vindu / dører som er en del av den enkelte boligseksjon

- Piper med tilhørende beslag og branntetting

- Ventilasjonspipe med tilhørende beslag

- samt andre utgifter til drift, vedlikehold og utbedringer av andre bygningsmessige

deler som næringsseksjonene ikke har nytte av er unntatt næringsseksjonene og skal dekkes av boligseksjonene etter eierbrøk.

Styrets innstilling

Styret deler Rygge Torg AS sin opllevelse av at det er krevende å beregne hva som skal inngå i næringsseksjonenes felleskostnader slik vedtektene ser ut i dag. Forlaget til endring vil alikevell være svært inngripene, og etter styrets mening, være i strid med eierseksjonsloven. Eierseksjonslovens §29 åpner opp for enkelte kostnader kan fordeles etter nytte. Denne åpningen for å skjevfordele felleskostnader skal tolkes strengt og en sentral avgjørelse i denne sammenheng er Høyesteretts avgjørelse i Rt-2013-1508, den såkalte heisdommen. Her kom Høyesterett til at kostnader til drift og vedlikehold av heis ikke kunne fordeles etter nytte selv om kun fire av syv blokker hadde heis. Høyesterett uttalte her at regelen om fordeling etter nytte og forbruk *«skal tolkes snevert, og at den i liten grad er aktuell for kostnader knyttet til eksisterende anlegg».* Høyesterett begrunnet denne strenge linjen blant annet med at en streng praktisering av unntaksregelen kan bidra til å unngå konflikter. Basert på denne dommen skal det altså mye til før en felleskostnad kan fordeles etter.

Styret har foreslått andre løsninger for å sikre at at fordeling mellom seksjoner og næring blir riktig og at en årlig kan gjøre en avregning når vi har ful oversikt over sammeiets kostnader for året.

Forslag til vedtak

Vedtektenes pkt. 7. tredje ledd endres i henhold til saksunderlaget.

Vedlegg

3. 1503- Sameiet Rygge Atrium.pdf

Sak 11

Beregning av næringseksjoner felleskostnader ved positivt vedtak i sak 11.

Forslag fremmet av:
Rygge Torg AS ved Kjetil Andre Grydeland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved eventuell endring av vedtektenes punk 7 bes Styret gis mandat til å avklare og/eller forhandle med Rygge Torg AS om hvordan næringsseksjonenes felleskostnader fra overtakelse frem til avholdt generalforsamling skal justeres for riktig betaling iht. vedtektenes pkt. 7 tredje avsnitt.

Styrets innstilling

Endringer av vedtektene bør ikke kunne gis tilbakevirkende kraft.

Forslag til vedtak

Ved eventuell endring av vedtektenes punkt 7 bes styret gis mandat til å avklare og/eller forhandle med Rygge Torg AS om hvordan næringsseksjonenes felleskostnader fra overtakelse frem til avholdt generalforsamling skal justeres for riktig betaling iht. vedtektenes pkt. 7 tredje avsnitt.

Sak 12

Parkeringsplasser for næringsseksjonene

Forslag fremmet av:
Rygge Torg AS v/ Kjetil Andre Grydeland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Da Rygge Torg AS overtok næringsseksjonene var det 6 parkeringsplasser som tilhørte seksjonene. Av midlertidig brukstillatelse fremkommer det at næringsseksjonene skal ha 10 parkeringsplasser for å få ferdigattest. Det er en mangel ved næringslokalene som innebærer at disse ikke kan gis ferdigattest.

Rygge Torg AS kjenner ikke bakgrunnen for hvorfor næringsseksjonene har mistet fire parkeringsplasser, og hvem som evt. disponerer disse nå. Det er imidlertid på det rene at disse parkeringsplassene disponeres av enten sameiet eller seksjonseierne.

Rygge Torg AS har kjøpt tilbake en parkeringsplass, men det er ennå 3 parkeringsplasser som må tilbakeføres til Rygge Torg AS for at næringsseksjonene kan få ferdigattest.

Generalforsamlingen må på det grunnlag gi styret mandat til å avklarer hvordan tre parkeringsplasser skal tilbakeføres til Rygge Torg AS.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å avklare og tilbakeføre tre parkeringsplasser til næringsseksjonene tilhørende Rygge Torg AS.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

Innledning

Denne årsrapporten dekker perioden fra 27. januar 2025, da det nåværende styret tiltrådte.

I oppstartsfasen har styret gjennomført styremøter annenhver uke. Dette har vært nødvendig ettersom sameiet har stått i en krevende situasjon med utbedringer knyttet til feil og mangler fra tiden da bygget var nytt. Parallelt har styret, så langt det har latt seg gjøre, forsøkt å ivareta normal drift. Vi håper at seksjonseiere og beboere ikke har opplevd styreskiftet som en ekstra belastning.

Styrets hovedfokus har i perioden vært rettet mot to sentrale saker:

1. Kontroll med pågående utbedringer utført av Moss Flis og Betong

Bakgrunnen for utskiftingen av styret var manglende tillit til den tidligere styringen av rehabiliteringsprosjektet. Det sittende styret har brukt betydelig tid på å gjennomgå fakturagrunnlag og vurderinger av valgte løsninger. Våre gjennomganger har avdekket flere forhold som støtter kritikken mot tidligere prosjektstyring, herunder svak rolleforståelse og mangelfull kontroll. Styret vil orientere om dette i detalj under årsmøtet.

2. Forberedelser til rettsmekling

Styret har videreført prosessen sammen med advokatfirmaet Brækhus og har oversendt dokumentasjon, med særlig vekt på kostnadsfordeling og redegjørelse for avvik mellom takstrapporter og faktisk utført arbeid. Det har i ettertid vist seg at tidligere dokumentasjon inneholdt vesentlige feil, noe som har ført til at sameiet har vært nødt til å justere sine krav mot utbygger. Når årsmøtet avholdes, vil rettsmeklingen være gjennomført, og styret vil da presentere resultatet i møtet.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere og skyldes i hovedsak økning av felleskostnadene som ikke var budsjettert samt kapitalinnkalling.

Driftskostnadene er høyere enn budsjett og skyldes i hovedsak prosjektet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentekostnader og økning av lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 12 620 062,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Vedlikeholdsprosjektet er ikke tatt med i budsjettet da kostnader var usikre på budsjetteringstidspunktet.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader i 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET RYGGE ATRIUM
ORG.NR. 919 778 520, KUNDENR. 1503

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 560 267	5 770 898	6 276 000	7 518 000
Andre inntekter	3	15 047 917	141 492	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**21 608 184**	**5 912 390**	**6 326 000**	**7 568 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	0	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	0	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-2 355	-3 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 000	-19 125	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-156 635	-202 868	-158 000	-166 000
Konsulenthonorar	7	-6 283 825	-1 544 787	-350 000	-350 000
Drift og vedlikehold	8	-29 680 310	-9 540 664	-500 000	-554 000
Forsikringer		-141 391	-171 963	-230 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-1 124 662	-787 559	-1 150 000	-1 323 000
Energi/fyring		-171 903	-350 638	-350 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-628 280	-618 726	-640 000	-665 000
Andre driftskostnader	10	-403 274	-395 074	-364 000	-433 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-38 835 835**	**-13 634 904**	**-3 982 000**	**-4 001 000**
DRIFTSRESULTAT		**-17 227 651**	**-7 722 514**	**2 344 000**	**3 567 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 725	13 268	0	0
Finanskostnader	12	-2 094 127	-191 071	-412 000	-2 751 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 061 402**	**-177 803**	**-412 000**	**-2 751 000**
ÅRSRESULTAT		**-19 289 052**	**-7 900 316**	**1 932 000**	**816 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-40 544		
Udekket tap		-19 289 053	-7 859 772		

SAMEIET RYGGE ATRIUM
ORG.NR. 919 778 520, KUNDENR. 1503

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	0	2 355
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**2 355**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 704 286	43 193
Forskuddsbetalte kostnader		29 453	27 184
Andre kortsiktige fordringer	14	30 000	37 405
Driftskonto OBOS-banken		8 891 596	5 810 744
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	39 225
SUM OMLØPSMIDLER		**13 655 335**	**5 957 751**
SUM EIENDELER		**13 655 335**	**5 960 106**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-27 148 823	-7 859 772
SUM EGENKAPITAL		**-27 148 823**	**-7 859 772**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	39 768 885	10 958 247
SUM LANGSIKTIG GJELD		**39 768 885**	**10 958 247**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 034	45 274
Leverandørgjeld		977 136	2 757 115
Påløpte renter		15 103	49 038
Påløpte avdrag		0	10 204
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 035 273**	**2 861 631**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 655 335**	**5 960 106**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 01.04.2025
Styret i Sameiet Rygge Atrium

Per Christian Larsen /s/ John-Andre Rasmussen /s/ Trude Anine Skaar /s/

Nina Kristin Grydeland /s/ Christoffer Jenssen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk bolig	5 262 213
TV/bredbånd, Viken	610 200
Garasje	261 600
Felleskostnader brøk næring	253 940
Felleskostnader likt bolig	166 788
Felleskostnader likt næring	5 526
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 560 267**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	14 999 993
Parkering	36 271
Portåpner	11 500
Andre inntekter	153
SUM ANDRE INNTEKTER	**15 047 917**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 140 716
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-77 405
BDO AS	-9 068
Follo Taksering AS	-56 635
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 283 825**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

	-28 469
Moss Flis & Betong AS	502
Andre kostnader knyttet til prosjektet	-718 625
	-29 188
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**127**
Drift/vedlikehold bygninger	-20 099
Drift/vedlikehold VVS	-3 443
Drift/vedlikehold elektro	-44 406
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 430
Drift/vedlikehold heisanlegg	-117 323
Drift/vedlikehold brannsikring	-113 689
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 902
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-128 891
Egenandel forsikring	-10 000
	-29 680
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**310**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-712 212
Renovasjonsavgift	-412 450
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 124 662**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 054
Annen leiekostnad	-2 213

Håndverktøy	-3 290
Vaktmestertjenester	-110 748
Renhold ved firmaer	-195 919
Snørydding	-38 120
Andre fremmede tjenester	-6 162
Kontor- og datarekvisita	-2 414
Trykksaker	-57
Andre kontorkostnader	-312
Porto	-125
Drivstoff	-294
Kontingenter	-5 517
Bank- og kortgebyr	-4 398
Velferdskostnader	-1 651
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-403 274**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bankinnskudd	32 468
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	257
SUM FINANSINNTEKTER	**32 725**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-2 094 045
Renter på leverandørgjeld	-82
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 094 127**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER
Driftsløsøre/Inventar

Tilgang 2021	21 125	
Avskrevet tidligere	-18 770	
Avskrevet i år	-2 355	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-2 355**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Depositum leieforhold	30 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**30 000**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken AS		
Opprinnelig 2023, delutbetalt	-10 968 451	
Delutbetalt 2024	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	10 204	
Nedbetalt i år	25 958 247	
		0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-40 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	231 115	
		-39 768 885
		-39 768 885
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Rygge Atrium

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rygge Atrium som viser et underskudd på kr 19.289.052. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 selskapets 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 3 12 av 30 Revisjonsberetning.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 30.05.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 3 12 av 30 Revisjonsberetning.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 30.05.2025

Vedtekter for Sameiet Rygge Atrium

Fastsatt på stifelsesmøte 19. september 2017, med endringer 5. mars 2019, lovpålagte endringer 1. januar 2020, endringer til årsmøtet 28. juni 2023 og forslag til endringer til ekstraordinært årsmøte 13.11. 2023,30.10.2024. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 27.01.2025.

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Rygge Atrium, organisasjonsnummer 919 778 520.
Sameiet består av eiendommen med Gårdsnummer 104 og Bruksnummer 275 i Moss kommune.
Sameiet består av 123 seksjoner, 113 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner.

Eierseksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. En bruksenhet hoveddel, tilleggsdel og sameierbrøk, samt fellesarealer, kommer frem av seksjoneringsbegjæring med vedlegg og eventuelle senere reseksjoneringer.

Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal med eksklusiv bruksrett for den enkelte sameier (areal eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder).

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette

2. Diskriminering

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

3. Eierskifte

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

4. Sameierens bruksrett

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

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

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

Sameiermøtet kan fastsette vanlig ordensregler for eiendommen.

1

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

6. Rettslig rådighet

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

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

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

7. Fordeling av felleskostnader og felles inntekter

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

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

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

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

Parkeringsplasser på uteområdet, er etter avstemming blitt tildelt P-Norge, driftsinntektene vil gå til vedlikehold av parkeringsplassene i garasje og felles parkeringsplasser på uteområdet. Ohmnia Charging, nå ANEO, er utbygger av el-nettet i garasje for EL-bil lading. Sameierne kjøper ladeboks og abonnement hos ANEO.

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

- Kabel-tv, Altibox 200/200
- Bredbånd, Altibox 200/200
- Forretningsfører, revisjon og regnskapsførsel

Kostnader til drift og vedlikehold av felles tekniske anlegg/innretninger som hvert år belastes sameiet, fordeles etter sameierbrøken.

Næring har ventilasjonsanlegg som er plassert på fellesområdet i garasje. Disse skal næring selv drifte og bekoste alene, da dette er ventilasjon for næringsseksjonene. Her skal det være montert egne strømmålere til begge anlegg innen utgangen av 2023.

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

Den enkelte sameier skal betale et beløp fastsatt av sameierne på sameiermøte til dekning av sin andel av felleskostnader. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdskonto).

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

8. Sameiernes ansvar utad

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

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

9. Sameiermøte

9.1 Sameiermøtes myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

F. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.

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

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter, eller tiltak som går utover sameiets bo– eller brukerinteresser, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Tiltak etter forgående avsnitt bokstav G som innebærer ansvar eller utlegg for noen sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp kan ikke gjennomføres uten tilslutning fra disse sameierne.

9.3 Sameiermøte
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til og uttale seg. Næring skal ha de samme rettighetene som beboere på sameiermøtene. 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 nødvendig, eller de har gyldig forfall.

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

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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

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

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

9.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet

a. Behandle styrets årsberetning.

b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.

c. Velge styreleder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

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

9.6 Møteledelse, protokoll

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

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

10. Styret

10.1 Valg av styret

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

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt.
Bare myndige, fysiske personer kan velges som styreleder.
Styremedlem tjenestegjør for to år, om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.
Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.
Sameiermøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmene vedta å fjerne medlem(er) av styret.

10.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøte skal ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styrestemmene.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte medlemmene.
Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne i den utstrekning særlige hensyn ikke taler for innsyn.

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

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

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

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

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

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

13. Hvem kan forplikte sameiet utad
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.
To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

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

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

15. Regnskap

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

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

16. Revisjon

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

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforhold etter reglene i eierseksjonsloven §31.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, endringer av fasadekledning, endring av utvendig farge etc. kan bare skje etter en samlet plan.
Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedelers flertall etter reglene i eierseksjonsloven §30a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets felles arealer kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne forutgående styregodkjenning.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven §26. Slikt varsel kan opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven §27.

20. Parkeringskjeller og felles grunneiendom

Sameiet har en felles garasje, felles bodområde og andre installasjoner. Garasjeanlegget har egne vedtekter.
Det er 5 HC-plasser som deles ut av styret ved framvisning av gyldig HC parkeringsbevis utstedt av kommunen.
Den bruksenheten som disponerer en HC-plass, uten å ha et fysisk handikap som gjør en slik plass nødvendig, plikter å gi fra seg bruksretten til plassen etter beslutning av styret.
De garasjeplassene som finnes, er kjøpt og eies av seksjonseiere i sameiet. Parkeringsplassene kan ikke selges fritt utenfor sameiet.

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

Næringsseksjonene disponerer 6 parkeringsplasser i garasjeanlegget.

21. Felles trappehus med tak, trapper og heis

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

22. Eierseksjonsloven

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.06.25
Selskapsnummer: 1503 **Selskapsnavn:** SAMEIET RYGGE ATRIUM

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET RYGGE ATRIUM

Organisasjonsnummer: 919778520
Møtet ble avholdt 10. juni kl. 18:00, Rygge Ungdomsskole, Maren Lindseths vei 2, 1570 DILLING.

Antall stemmeberettigede som deltok: 64
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Hjelset er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Som protokollvitne ble Trude Anine Skaar foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. (Egenkapitalen reduseres).

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Dagens styret ber ikke om styrehonorar sett i lys av dagens økonomiske situasjon utover.

Forrige styret har kommet med følgende forslag:

"På vegene av avsatt styre har jeg (Anne Torkildsen) blitt bedt om og be om styre honorar for perioden vi satt, tatt utgangspunkt i at styret satt i fra 22. mai-2024 til 27. januar -2025 Dette tilsvarer 8 mnd. (det var satt av årsmøte for 2025, 27.mai totalt 133.330. (Styreleder som er ekstern er vedtatt ved valg tidligere som forutsetning og utbetales pr. mnd. holdes utenom vedtak av fastsettelse av honorar.)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 133 330

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til 133 000,- (100 000,- til det gamle styret, 33 000,- til det nye)

✓ **Vedtatt. Benkeforslag 1 ble vedtatt, 133 000,- totalt (100 000,- til det gamle, 33 000,- til det nye). Alle forslagene ble stemt over.**

Forslag til vedtak 3:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til 166 000,- (133 000,- til det gamle + 33 000,- til det nye).

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Varmekabler i takrenne og nedløp

Fremmet av: Tove Elise Fensbekk

Varmekablene slår seg automatisk av og på etter temperatur uten mulighet for å slå de av manuelt. Det har nå vært et par måneder hvor disse har stått på unødvendig. Regninga går til leilighetene i 3 etg i A og B blokk, selv om etasjene under er koplet på samme nedløp.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Varmekablene bør gå på egen kurs som belastes felleskostnader for alle leiligheter i A og B blokk. Det bør samtidig være en bryter for å kunne slå varmekablene av når det ikke er behov for at disse står på.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det avtales en fast kompensasjon for seksjonseiere med varmekabler tilkoblet sin strømmåler.

✓ **Vedtatt. Saken om varmekabler ble ikke stemt over, varmekablene skal være der uansett. Saken som ble stemt over om de skal på en egen kurs eller kompenseres.**

8. FDV dokumentasjon

Fremmet av: Tove Elise Fensbekk

Manglende FDV dokumentasjon etter arbeid/utbedring som er utført i sameiet. Jeg har vært i kontakt med flere som savner dette.

Styrets innstilling
Styret vil kreve FDV dokumentasjon utelevert fra Moss Flis og Betong før overlevering godkjennes.

Forslag til vedtak:
Innhente FDV dokumentasjon fra Moss Flis og Betong

✓ **Vedtatt.**

9. Vedtektsendring Parkering

Styret har mottatt hendvendelser om det er tillatt å leie ut parkeringsplass til personer uten tilknytning til sameiet. Styrte mener dette kan være til fordel for eiere av parkeringsplasser. Samtidig bør seksjonseierer som ikke har garasje, men ønsker å kunne parkere i garasje få mulighet til dette. Styret foreslår derfor å legge til følgende setning i vedtektenes §20

"Ved utleie av garasjeplasser i sameiet skal seksjonseiere og/eller leietakere i sameiet ha fortrinnsrett. Utleier plikter å tilby plassen internt i sameiet i minimum 14 dager før utleie til eksterne vurderes. Dersom ingen seksjonseiere eller leietakere har meldt interesse innen fristen, står utleier fritt til å inngå leieavtale med person uten tilknytning til sameiet."

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Vedteksendring

Fremmet av: Rygge Torg AS v/ Kjetil Andre Grydeland

I vedtektenes pkt. 7, jfr. vedlegg 1, er næringsseksjonene unntatt fra deler av

fellesomkostningene. Det er imidlertid uklart hva som faktisk er unntatt.

Av vedtektene fremkommer følgende:

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

Formuleringen mm (med mer) underbygger at det ikke bare er de nevnte bygningsdeler som er unntatt, men også andre. Bakgrunnen for dette unntaket er at næringsseksjonene ikke har noe nytte av de angitte bygningsdeler, og derfor ikke skal betale for dette i tråd med unntaksregelen i eierseksjonslovens § 29 første ledd annen setning, jfr. § 29 annet ledd.

De øvrige bygningsdeler er imidlertid ikke presisert eller angitt. Det er uheldig for beregning av fellesomkostningene som nå feilberegnes. Feilberegningen skaper problemer for både Rygge Torg AS, Sameiet og OBOS Eiendomsforvaltning som ikke klarer å beregne riktige fellesomkostninger for næringsseksjonene. Rygge Torg AS kreves derfor for høyere fellesomkostninger enn det vedtektene gir grunnlag for.

Forslaget til vedtektsendringer bygger derfor på at de bygningsdeler so næringsseksjonene ikke har noe nytte av er unntatt betaling av fellesomkostninger. Det gir en enkelt håndterbart og forutsigbart grensesnitt for alle parter.

For å få en presis og enkel håndterbar formulering knyttet til hva næringsseksjonene ikke skal være med å dekke gjennom fellesomkostningene fremmes forslag til vedtektsendring av vedtektenes pkt. 7. tredje avsnitt, jfr. forslag til vedtak.

Ved gjennomført vedtektsendring må sameiet i tillegg gi styret mandat til å avklare og/eller forhandle med Rygge Torg AS om hvordan felleskostnadene for næringsseksjonene skal justeres for riktig betaling iht. vedtektenes pkt. 7 tredje avsnitt fra overtakelse frem til avholdt generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes pkt. 7. tredje ledd endres til:

«Utgifter til drift, vedlikehold og utbedringer av

- Heis

- Trappehus med takoverbygg

- Trapper

- Svalganger

- Tekniske rom med tilhørende tekniske installasjoner

- Balkonger/terrasser for boligseksjonene som er seksjonert til boligseksjonene iht.

seksjoneringsbegjæring

- Vindu / dører som er en del av den enkelte boligseksjon

- Piper med tilhørende beslag og branntetting

- Ventilasjonspipe med tilhørende beslag

- samt andre utgifter til drift, vedlikehold og utbedringer av andre bygningsmessige

deler som næringsseksjonene ikke har nytte av er unntatt næringsseksjonene og skal dekkes av boligseksjonene etter eierbrøk.

Styrets innstilling
Styret deler Rygge Torg AS sin opllevelse av at det er krevende å beregne hva som skal inngå i næringsseksjonenes felleskostnader slik vedtektene ser ut i dag. Forlaget til endring vil alikevell være svært inngripene, og etter styrets mening, være i strid med eierseksjonsloven. Eierseksjonslovens §29 åpner opp for enkelte kostnader kan fordeles etter nytte. Denne åpningen for å skjevfordele felleskostnader skal tolkes strengt og en sentral avgjørelse i denne sammenheng er Høyesteretts avgjørelse i Rt-2013-1508, den såkalte heisdommen. Her kom Høyesterett til at kostnader til drift og vedlikehold av heis ikke kunne fordeles etter nytte selv om kun fire av syv blokker hadde heis. Høyesterett uttalte her at regelen om fordeling etter nytte og forbruk *«skal tolkes snevert, og at den i liten grad er aktuell for kostnader knyttet til eksisterende anlegg»*. Høyesterett begrunnet denne strenge linjen blant annet med at en streng praktisering av unntaksregelen kan bidra til å unngå konflikter. Basert på denne dommen skal det altså mye til før en felleskostnad kan fordeles etter.

Styret har foreslått andre løsninger for å sikre at at fordeling mellom seksjoner og næring blir riktig og at en årlig kan gjøre en avregning når vi har ful oversikt over sammeiets kostnader for året.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

11. Beregning av næringseksjoner felleskostnader ved positivt vedtak i sak 11.

Fremmet av: Rygge Torg AS ved Kjetil Andre Grydeland

Ved eventuell endring av vedtektenes punk 7 bes Styret gis mandat til å avklare og/eller forhandle med Rygge Torg AS om hvordan næringsseksjonenes felleskostnader fra overtakelse frem til avholdt generalforsamling skal justeres for riktig betaling iht. vedtektenes pkt. 7 tredje avsnitt.

Styrets innstilling
Endringer av vedtektene bør ikke kunne gis tilbakevirkende kraft.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Sak utgår da sak 10 ikke ble vedtatt**

12. Parkeringsplasser for næringsseksjonene

Fremmet av: Rygge Torg AS v/ Kjetil Andre Grydeland

Da Rygge Torg AS overtok næringsseksjonene var det 6 parkeringsplasser som tilhørte seksjonene. Av midlertidig brukstillatelse fremkommer det at næringsseksjonene skal ha 10 parkeringsplasser for å få ferdigattest. Det er en mangel ved næringslokalene som innebærer at disse ikke kan gis ferdigattest.

Rygge Torg AS kjenner ikke bakgrunnen for hvorfor næringsseksjonene har mistet fire parkeringsplasser, og hvem som evt. disponerer disse nå. Det er imidlertid på det rene at disse parkeringsplassene disponeres av enten sameiet eller seksjonseierne.

Rygge Torg AS har kjøpt tilbake en parkeringsplass, men det er ennå 3 parkeringsplasser som må tilbakeføres til Rygge Torg AS for at næringsseksjonene kan få ferdigattest.

Generalforsamlingen må på det grunnlag gi styret mandat til å avklarer hvordan tre parkeringsplasser skal tilbakeføres til Rygge Torg AS.

> **Forslag til vedtak:**

Ikke vedtatt.

Protokollen signeres av:
Møteleder og fører av protokollen: Kjersti Hjelset /s/
Protokollvitne: Trude Anine Skaar /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1503
SAMEIET RYGGE ATRIUM

Velkommen til årsmøte i SAMEIET RYGGE ATRIUM

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1503

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET RYGGE ATRIUM

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trude Anine Skaar og John - Andre Rasmussen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fullmakt til rettsmekling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kjersti Hjelset er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trude Anine Skaar og John - Andre Rasmussen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fullmakt til rettsmekling

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET RYGGE ATRIUM

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 86.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Fullmakt til rettsmekling

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET RYGGE ATRIUM

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

✗ **Ikke vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Vedtektsendring

Fremmet av: Seksjonseiere som ønsker ekstraordinært årsmøte

Bakgrunn

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

Forslag til vedtak:
Vedtektene endres i hendhold til forslag

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

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

Fremmet av: Seksjonseiere som ønsker ekstraordnært årsmøte

Bakgrunn

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Anne Torkildsen trer tilbake fra sitt verv som styreleder.

✓ **Vedtatt. Det ble gitt 55 stemmer for forslaget.**
Det ble gitt 37 stemmer mot vedtaket

7. Valg av tillitsvalgte

Forutsetning av mistillit til dagens styre blir vedtatt

Saksinformasjon fra seksjonseiere som krever ekstraoridnært årsmøte:

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger fem styremedlemmer til sameiets styre.

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

60 stemmer for Larsen

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

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

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

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

Kristoffer Syversen

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

Protokollen signeres av

Helge Aamoth /s/
møteleder og protokollfører

Christoffer Jenssen /s/
Protokollvitne

John Andre Rasmussen /s/
Protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Rygge Atrium

Organisasjonsnummer: 919778520
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Rygge IL. Skoleveien 2, 1580 Rygge .

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Hjelset er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Roar Bjørge Karlsen velges som protokollvitne
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital Det negative resultatet reduserer egenkapitalen. Egenkapitalen reduseres.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Oddmund Berntsen

Følgende stilte til valg:
Oddmund Berntsen
Tove Fensbekk
Nina Grydeland

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tove Fensbekk

Følgende stilte til valg:
Odmund Berntsen
Tove Fensbekk
Nina Grydeland

Protokollen Signeres av:
Møteleder og fører av protokollen Kjersti Hjelset /s/
Protokollvitne Roar B. Karlsen /s/

Vedtekter for Sameiet Rygge Atrium

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

1. Eierseksjonssameiet

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

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

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

(areal eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder).

2. Diskriminering

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

3. Eierskifte

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

4. Sameierens bruksrett

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

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

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

den samme som styrets anbefalinger og retningslinjer.

Sameiermøtet kan fastsette vanlig ordensregler for eiendommen.

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

5. Vedlikehold

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

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

unngås. |

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

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

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

6. Rettslig rådighet

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

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

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

7. Fordeling av felleskostnader og felles inntekter

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

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

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

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

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

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

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

Kabel-tv, Altibox 200/200

Bredbånd, Altibox 200/200

Forretningsfører, revisjon og regnskapsførsel

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

sameiet, fordeles etter sameierbrøken.

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

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

egne strømmålere til begge anlegg innen utgangen av 2023.

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

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

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

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

8. Sameiernes ansvar utad

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

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

9. Sameiermøte

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

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

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

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

m

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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

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

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

9.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet

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

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

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

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

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

10. Styret

10.1 Valg av styret

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

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

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

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

10.2 Styremøter

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

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

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

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

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

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

10.3 Styrets oppgaver

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

10.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

11. Forretningsfører

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

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

12. Inhabilitet

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

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

13. Hvem kan forplikte sameiet utad

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

To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

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

14. Mindretallsvern

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

15. Regnskap

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

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

16. Revisjon

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

17. Panterett for sameiernes forpliktelser |

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

18. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne forutgående styregodkjenning.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

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

20. Parkeringskjeller og felles grunneiendom

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

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

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

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

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

Næringsseksjonene disponerer 6 parkeringsplasser i garasjeanlegget.

21. Felles trappehus med tak, trapper og heis

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

22. Eierseksjonsloven

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



HUSORDENREGLER

SAMEIET RYGGE ATRIUM

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

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 NABOSKAP

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

Etter klokka 23.00 skal det være ro ute og inne.

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

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

1.2 SVALGANGER, TRAPPER OG ANDRE FELLESAREALER

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

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

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

Lufting av husdyr i fellesarealet er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Det vises ellers til sameiets branninstruks som henger i oppslagstavlene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For å unngå unødvendig brannalarmer ved matlaging gjør følgene:

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

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

2 SPESIELT FOR NÆRINGSSEKSJONER

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

2.1 ALMINNELIG OM NÆRINGSVIRKSOMHET

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

2.2 SKILTING OG FASADE

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

2.3 BRUK AV FELLESAREALER FORAN NÆRINGSSEKSJONENE

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

Sameiet står for sommer- og vinterdrift av fellesarealet.

2.4 BRANNSIKRING

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

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

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

3 SAKSBEHANDLING

Styret kan gi utfyllende bestemmelser til dett kapittel.

3.1 AVGJØRELSER

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

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

3.2 VEILEDNING

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

Skriftlig veiledning arkiveres i ett år.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret kan delegere adgangen til å gi påpekning til forretningsfører.

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

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

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

Arkitekthuset Knut H Knudtsen As
Postboks 117
1431 Ås

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

Vår ref.: 25/5104-4- THGR

Dato: 21.08.2025

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

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

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

Tiltaket

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

Vurdering og konklusjon

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

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

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

Moss kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gebyr faktureres tiltakshaver om annet ikke er oppgitt i søknaden.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Moss kommune

Stephen Bryne
På vegne av

Live Eek
avdelingsleder

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

Mottakere:

Arkitekthuset Knut H Knudtsen As	Postboks 117	1431	Ås

Moss kommune

VEILEDNING OM KLAGE

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

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

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

Hva skal klagen inneholde?
Dere må skrive:

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

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

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

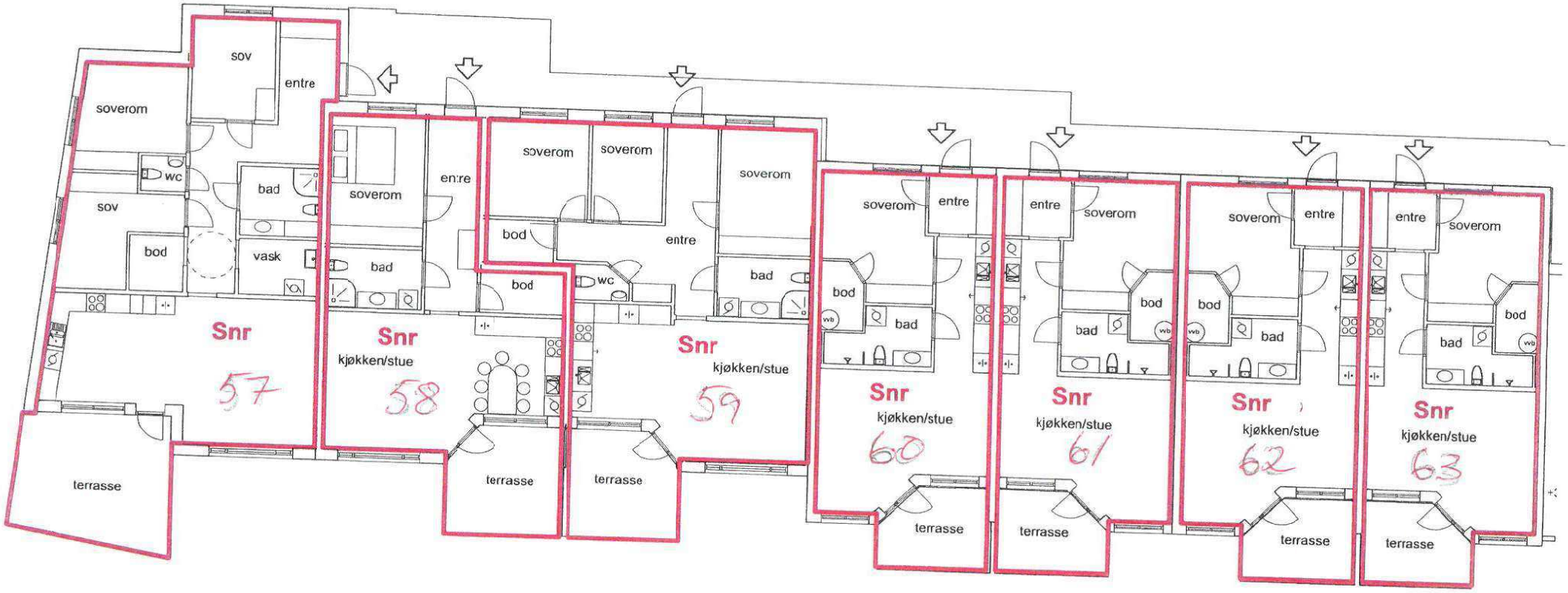
Rett til å se sakens dokumenter
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. Du kan se dokumentene i saken i vårt saksinnsyn: Søk etter saker - Moss kommune (acossky.no)

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

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

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

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



BYGNING E
Plan 1

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	05.07.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	26.02.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	54/8709	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	104/275, 104/275/0/1, 104/275/0/2, 104/275/0/3, 104/275/0/4, 104/275/0/5, 104/275/0/6, 104/275/0/7, 104/275/0/8, 104/275/0/9, 104/275/0/10, 104/275/0/11, 104/275/0/12, 104/275/0/13, 104/275/0/14, 104/275/0/15, 104/275/0/16, 104/275/0/17, 104/275/0/18, 104/275/0/19, 104/275/0/20, 104/275/0/21, 104/275/0/22, 104/275/0/23, 104/275/0/24, 104/275/0/25, 104/275/0/26, 104/275/0/27, 104/275/0/28, 104/275/0/29, 104/275/0/30, 104/275/0/31, 104/275/0/32, 104/275/0/33, 104/275/0/34, 104/275/0/35, 104/275/0/36, 104/275/0/37, 104/275/0/38, 104/275/0/39, 104/275/0/40, 104/275/0/41, 104/275/0/42, 104/275/0/43, 104/275/0/44, 104/275/0/45, 104/275/0/46, 104/275/0/47, 104/275/0/48, 104/275/0/49, 104/275/0/50, 104/275/0/51, 104/275/0/52, 104/275/0/53, 104/275/0/54, 104/275/0/55, 104/275/0/56, 104/275/0/57, 104/275/0/58, 104/275/0/59, 104/275/0/60, 104/275/0/61, 104/275/0/62, 104/275/0/63, 104/275/0/64, 104/275/0/65, 104/275/0/66, 104/275/0/67, 104/275/0/68, 104/275/0/69, 104/275/0/70, 104/275/0/71, 104/275/0/72, 104/275/0/73, 104/275/0/74, 104/275/0/75, 104/275/0/76, 104/275/0/77, 104/275/0/78, 104/275/0/79, 104/275/0/80, 104/275/0/81, 104/275/0/82, 104/275/0/83, 104/275/0/84, 104/275/0/85, 104/275/0/86, 104/275/0/87, 104/275/0/88, 104/275/0/89, 104/275/0/90, 104/275/0/91, 104/275/0/92, 104/275/0/93, 104/275/0/94, 104/275/0/95, 104/275/0/96, 104/275/0/97, 104/275/0/98, 104/275/0/99, 104/275/0/100, 104/275/0/101, 104/275/0/102, 104/275/0/103, 104/275/0/104, 104/275/0/105, 104/275/0/106, 104/275/0/107, 104/275/0/108, 104/275/0/109, 104/275/0/110, 104/275/0/111, 104/275/0/112, 104/275/0/113, 104/275/0/114, 104/275/0/115
Sammenslåing Sammenslåing	07.09.2020 21.08.2020	2020/17016	Tinglyst 07.09.2020	3002-104/276 (-1827,5), 104/275 (1827,5), 104/275/0/1, 104/275/0/2, 104/275/0/3, 104/275/0/4, 104/275/0/5, 104/275/0/6, 104/275/0/7, 104/275/0/8, 104/275/0/9, 104/275/0/10, 104/275/0/11, 104/275/0/12, 104/275/0/13, 104/275/0/14, 104/275/0/15, 104/275/0/16, 104/275/0/17, 104/275/0/18, 104/275/0/19, 104/275/0/20, 104/275/0/21, 104/275/0/22, 104/275/0/23, 104/275/0/24, 104/275/0/25, 104/275/0/26, 104/275/0/27, 104/275/0/28, 104/275/0/29, 104/275/0/30, 104/275/0/31, 104/275/0/32, 104/275/0/33, 104/275/0/34, 104/275/0/35, 104/275/0/36, 104/275/0/37, 104/275/0/38, 104/275/0/39, 104/275/0/40, 104/275/0/41, 104/275/0/42, 104/275/0/43, 104/275/0/44, 104/275/0/45, 104/275/0/46, 104/275/0/47, 104/275/0/48, 104/275/0/49, 104/275/0/50, 104/275/0/51, 104/275/0/52, 104/275/0/53, 104/275/0/54, 104/275/0/55, 104/275/0/56, 104/275/0/57, 104/275/0/58, 104/275/0/59, 104/275/0/60, 104/275/0/61, 104/275/0/62, 104/275/0/63, 104/275/0/64, 104/275/0/65, 104/275/0/66, 104/275/0/67, 104/275/0/68, 104/275/0/69,

				104/275/0/70, 104/275/0/71, 104/275/0/72, 104/275/0/73, 104/275/0/74, 104/275/0/75, 104/275/0/76, 104/275/0/77, 104/275/0/78, 104/275/0/79, 104/275/0/80, 104/275/0/81, 104/275/0/82, 104/275/0/83, 104/275/0/84, 104/275/0/85, 104/275/0/86, 104/275/0/87, 104/275/0/88, 104/275/0/89, 104/275/0/90, 104/275/0/91, 104/275/0/92, 104/275/0/93, 104/275/0/94, 104/275/0/95, 104/275/0/96, 104/275/0/97, 104/275/0/98, 104/275/0/99, 104/275/0/100, 104/275/0/101, 104/275/0/102, 104/275/0/103, 104/275/0/104, 104/275/0/105, 104/275/0/106, 104/275/0/107, 104/275/0/108, 104/275/0/109, 104/275/0/110, 104/275/0/111, 104/275/0/112, 104/275/0/113, 104/275/0/114, 104/275/0/115
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3002-104/276, 104/275/0/57, 104/275/0/58, 104/275/0/59, 104/275/0/60, 104/275/0/61, 104/275/0/62, 104/275/0/63, 104/275/0/64, 104/275/0/65, 104/275/0/66, 104/275/0/67, 104/275/0/68, 104/275/0/69, 104/275/0/70, 104/275/0/71, 104/275/0/72, 104/275/0/73, 104/275/0/74, 104/275/0/75, 104/275/0/76, 104/275/0/77, 104/275/0/78, 104/275/0/79, 104/275/0/80, 104/275/0/81, 104/275/0/82, 104/275/0/83, 104/275/0/84, 104/275/0/85, 104/275/0/86, 104/275/0/87, 104/275/0/88, 104/275/0/89, 104/275/0/90, 104/275/0/91, 104/275/0/92, 104/275/0/93, 104/275/0/94, 104/275/0/95, 104/275/0/96, 104/275/0/97, 104/275/0/98, 104/275/0/99, 104/275/0/100, 104/275/0/101, 104/275/0/102, 104/275/0/103, 104/275/0/104, 104/275/0/105, 104/275/0/106, 104/275/0/107, 104/275/0/108, 104/275/0/109, 104/275/0/110, 104/275/0/111, 104/275/0/112, 104/275/0/113, 104/275/0/114, 104/275/0/115
Seksjonering Seksjonering	30.05.2018 30.05.2018	2018/470	Tinglyst 07.07.2018	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BABA HENRIK F011068*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Blomsholmveien 1 1580 1580 RYGGE	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Blomsholmveien 1	H0103	104/275/0/61	55	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Blomsholmveien 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1580 RYGGE	Kirkesogn	02040401 Rygge
Grunnkrets	1006 Vestlia	Tettsted	201 Halmstad
Valgkrets	8 Halmstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300684814		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	28.06.2019

1: Bygning 300684814: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Midlertidig brukstillatelse 28.06.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1876
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1876
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	2084
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	2084
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	694
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	28

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.10.2012	29.05.2018
Igangsettingstillatelse	01.01.2019	15.01.2020
Tatt i bruk	01.01.2019	15.01.2020
Midlertidig brukstillatelse	28.06.2019	01.09.2021
Endre bygningsdata	01.09.2021	01.09.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Blomsholmveien 1	H0103	104/275/0/61	55	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	7	469	0	469	521	0	521
H03	7	469	0	469	521	0	521
H02	7	469	0	469	521	0	521
H01	7	469	0	469	521	0	521

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 104/275

Bruksnavn		Beregnet areal	3321.5
Etablert dato	21.09.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	27.05.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	6
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6583419.97	600095.27		Ja	396.9	
Eiendomsteig	6583397.94	600104.31		Nei	483.9	
Eiendomsteig	6583380.18	600071.5		Nei	613.2	
Eiendomsteig	6583454.55	600062.81		Nei	680.7	
Eiendomsteig	6583444.62	600034.68		Nei	411.3	
Eiendomsteig	6583419.91	600030.15		Nei	735.5	

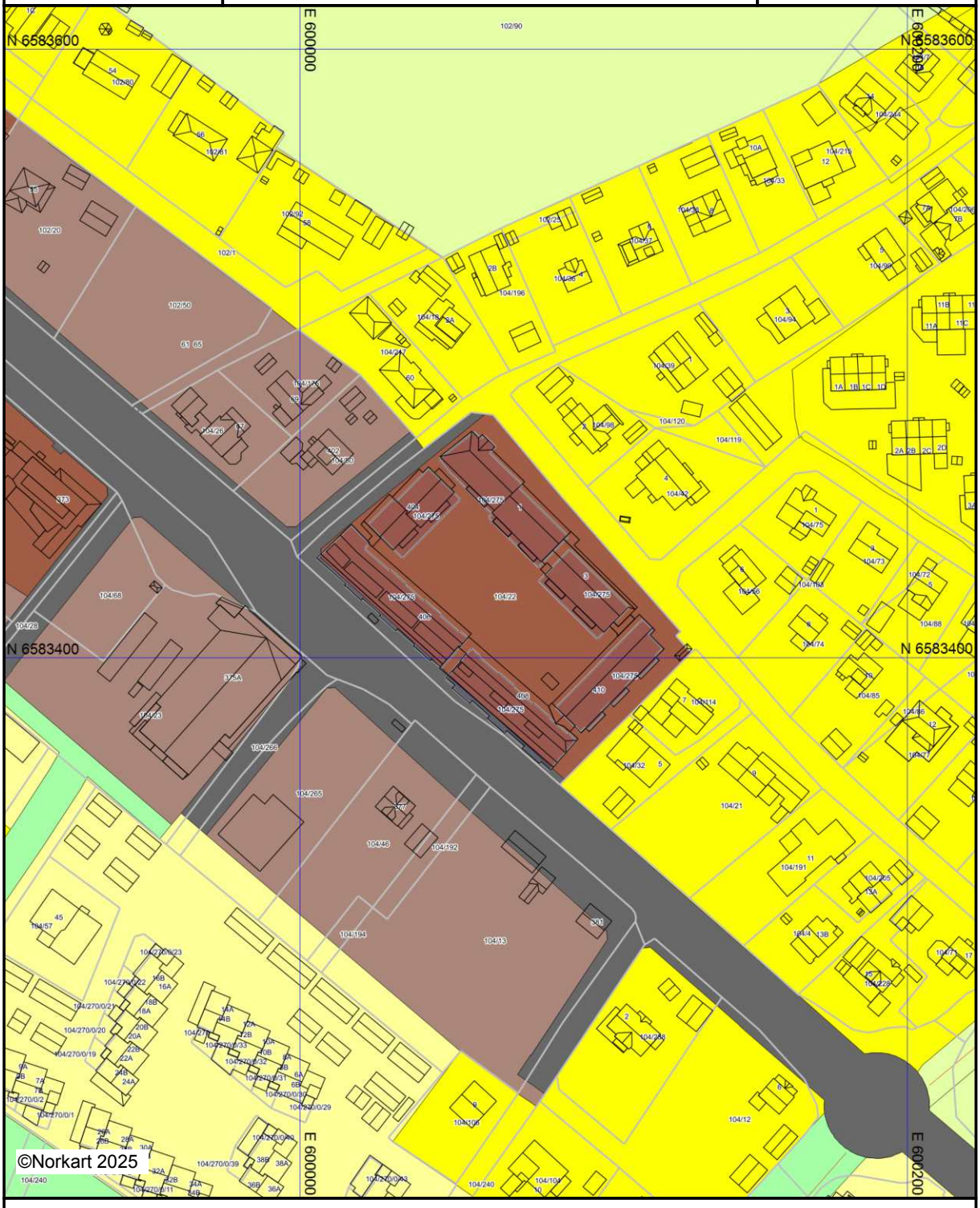
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/275/0/61
Adresse: Blomsholmveien 1
Dato: 13.08.2025
Målestokk: 1:2000

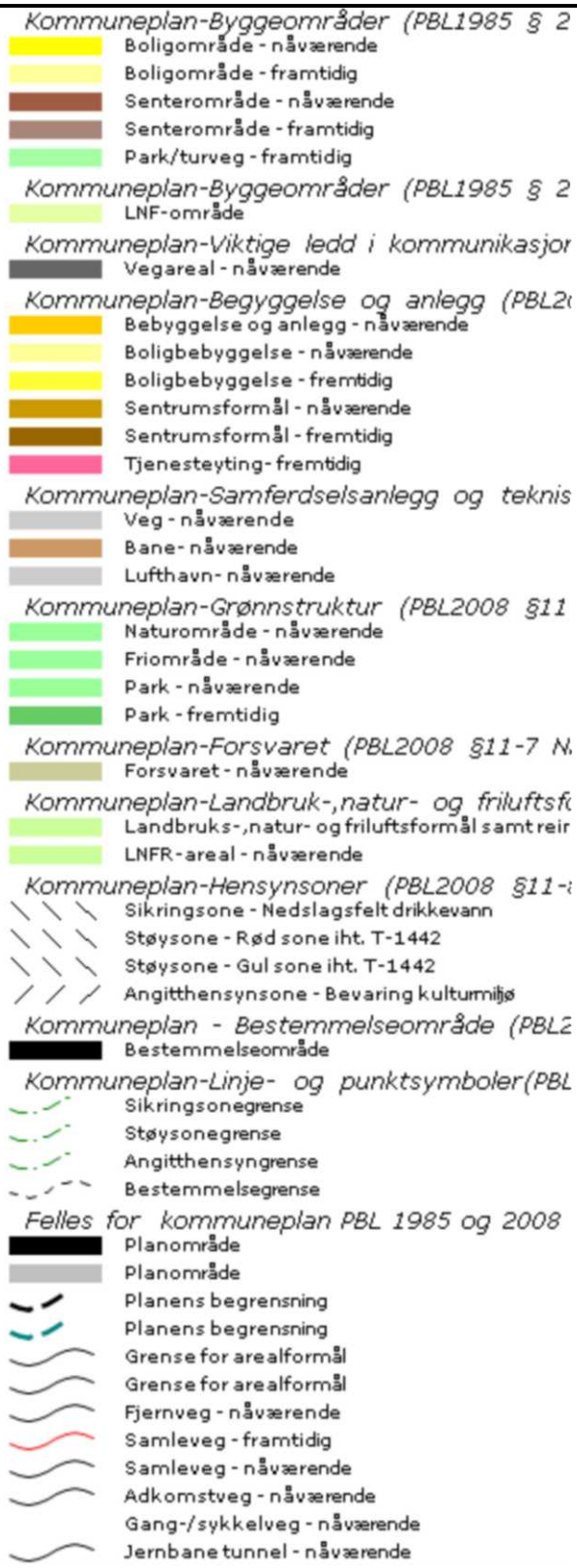
N

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

Utskriftsdato: 13.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	275	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	61
Adresse	Blomsholmveien 1, 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
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 321 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 138 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** Veg

Delareal	957 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	3 321 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	3 183 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	Bolig

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	M178
Navn	HALMSTAD
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1780/M178b.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 183 m^2 **Arealbruk** Senterområde,Nåværende
	Delareal 138 m^2 **Arealbruk** Veiareal,Nåværende

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	464
Navn	Kommunedelplan for Halmstad
Status	0 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Kommunedelplan

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VESTBY
SENTRUMSVEIEN 13
1540 VESTBY

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: John André Rasmussen 323251028
Vår referanse: 3808407/26896542
Bestilling: C3 2025-08-14 (6) 38

Dato
14.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
452372	200	2.5.2017	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3103 MOSS	104	22	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

#4681066

Reg. 4/4-17
ILH

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks [illegible]
0247 OSLO
Org.nr: [illegible]

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk) (STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

T13 Eiendom AS
(nedenfor kalt Grunneier)

Doknr: 452372 Tinglyst: 02.05.2017
STATENS KARTVERK

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 4 og bnr. 22 i Rygge kommune, med eiendomsadresse: Ryggeveien 408
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 2017.03.30
Nettstasjon nr.: Y0146

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Moss	Dato:	31/3-17

Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	MORTEN KRISTIAN LIE ØSTBERG
Foretaksnr./ personnr.:	999 526 055
	TJB Eiendom AS
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	ALEXANDER WALDRE WIIG
Foretaksnr./ personnr.:	999 526 055
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

Sted:	Oslo	Dato:	30.03.2017

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	Eivind E
(Blokkbokst.):	EIVIND ENGEBRETHSEN
Saksbeh., signatur:	Esp Ra
(Blokkbokst.):	ESPEN RANUM

Hafslund Nett

Deres dato

Vår dato
2017-04-04

Deres referanse

Vår referanse

Vår saksbehandler
Ronja M. Skaug
Mail: ronja.martine.skaug@hafslund.no

Kopi til

Kartverket Tinglysing

3507 HØNEFOSS

Tinglysing av avtale

Vedlagt følger avtale for tinglysing:

Kommune	RYGGE
Gnr	4
Bnr	22
Anlegg	Nettstasjon (under 8 kvm) nr. Y0146

Avtalen er signert ihht firmaattest. Vedlagt følger samtykke fra urådighetshaver.

Hafslund Nett AS ber om at følgende registreres i grunnboken:

- Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse (punkt 1.1.)
- Transport og ferdsel (punkt 1.2)
- Byggeforbud og beplantning (punkt 1.4)

Faktura bes sendt:
Hafslund Nett AS
Postboks 990 – Skøyen
0247 Oslo

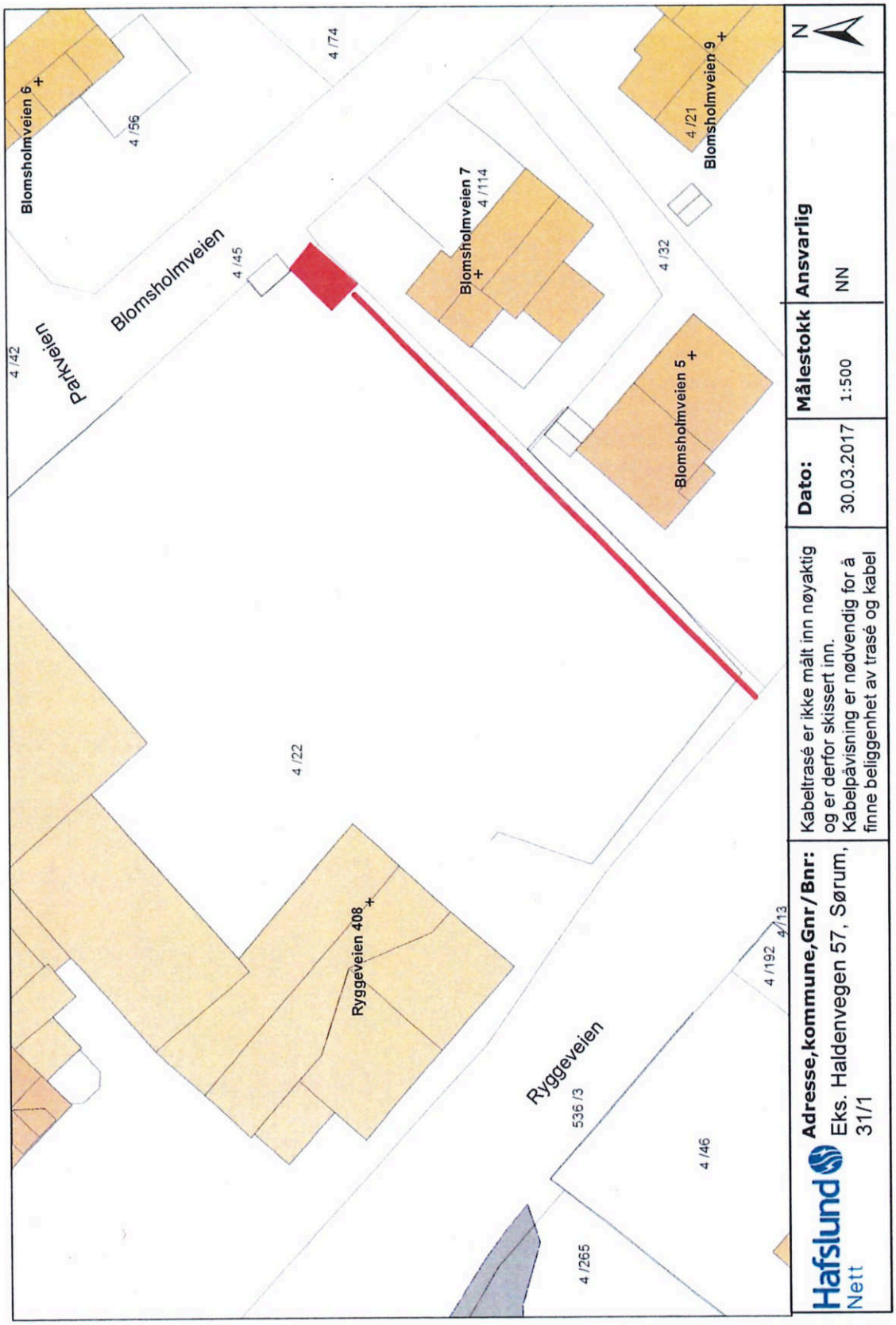
Tinglyste dokumenter returneres til:
Hafslund Nett AS v/ Ronja Martine Skaug
Postboks 990
0247 Oslo

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Ronja M. Skaug

Ronja Martine Skaug
rådgiver
Rettigheter

Overenskomst



Kartverket

PRIVATMEGLEREN VESTBY
SENTRUMSVEIEN 13
1540 VESTBY

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: John André Rasmussen 323251028
Vår referanse: 3808406/26896537
Bestilling: C3 2025-08-14 (6) 39

Dato
14.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3962	87	30.5.1980	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3103 MOSS	104	22	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett fotostatkopi bekreftes
Christiania Bank og Kreditkasse
Moss

DAGBOKFØRT
30 MAI 80 03962
SORENSKRIVEREN I
MOSS

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom Norsk Sørling A/S (NSø), Sande i Vestfold og Skarfoss A/S, Grenseveien 109, Oslo 6, (SK) er idag inngått følgende avtale:

1. NSø selger til SK eiendommen Sanne, Ryggeveien 408, gnr. 4, bnr. 22 av skyld 12 øre i Rygge i Østfold med påstående bygninger, maskiner og det løsøre som er nevnt i verditakst av 14/12-1979. Untatt fra salget er dog diktafoner, overhead prosjector og to skrivebord. Med i overdragelsen er dessuten en stor gaffeltruck som er inkludert i den i pkt. 3 nevnte kjøpesum.

2. Det lager av stål, tre og aluminium som er på bedriften ved tiltredelsen overtas av SK separat til innkjøpspris, utenom den under pkt. 3 nevnte kjøpesum. Halvfabrikata, reservedeler o.l. er heller ikke med i overdragelsen. Hvis partene blir enige om at disse skal overtas av SK blir nærmere avtale om dette å inngå.

3.a) Kjøpesummen for det som i henhold til pkt. 1 er med i overdragelsen er kr. 1.850.000.-, enmillionåttehundreog-femtitusenkroner, hvorav kr. 200.000.- for løsøre.

b) Av dette beløp betales kr. 1.650.000.- kontant, nærmere pkt. 5.

c) For resten av kjøpesummen utsteder kjøperen en pant-obligasjon, stor kr. 200.000.- kronertohundretusen, med sikkerhet i den solgte eiendom og med prioritet etter kr. 1.800.000.-, nemlig under pkt. 5 nevnte obligasjoner nr. 1, 2 og 3. Obligasjonen skal være avdragsfri i 3 år og tilbakebetales deretter over 3 år halvårsvis, første gang 3 år etter tiltredelsesdagen. Obligasjonen forrentes med 12 ½% p.a. av det til enhver tid gjenstående beløp, første gang 6 måneder etter tiltredelsesdagen. Ved forsinket betaling erlegges 1% høyere rente fra forfall.

d) I tillegg til kjøpesummen betales det under pkt. 2 nevnte lager av tre, stål og aluminium så snart NSø har oppgitt innkjøpsprisen til SK.

4.a) SK forplikter seg til å overta alle de som dagen før tiltredelsen var ansatt ved bedriften på de ansettelsesvilkår som de da hadde.

b) SK forplikter seg til ikke å produsere og/eller markedføre tipper og tilhengere.

5. Kjøperen søker konsesjon og har risikoen for at sådan blir gitt. Hvis han ikke får det, er han allikevel ansvarlig for at den avtalte kjøpesum blir betalt etter denne avtale, medmindre partene blir enige om å omgjøre handelen. Selgeren har krav på at så skjer, hvis kjøperen ikke greier å oppfylle disse forpliktelser.

Selgeren forplikter seg til å medvirke til at konsesjon oppnås og til som hjemmelsinnehaver å samtykke i utstedelsen av pantobligasjoner for de lån kjøperen skal oppta i forbindelse med overtagelsen av eiendommen, nemlig:

1.	Livsforsikringsselskapet Hygea	kr. 900.000.-
2.	Forsikringsselskapet Vesta	" 500.000.-
3.	Christiania Bank og Kreditkasse	" 400.000.-
4.	Norsk Sørling A/S	" 200.000.-
5.	Håndverks- og Småindustrifondet	" 500.000.-
		kr.2500.000.-

mot at den kontante del av kjøpesummen utbetales NSø fra långiverne således:

fra Hygea	kr. 900.000.-
fra Vesta	" 350.000.-
fra Håndverks- og Småindustrifondet	" 400.000.-
	kr.1650.000.-

etterhevert som obligasjonene er tinglyst og lånene klare for utbetaling. Sådan utbetaling skjer direkte fra långiverne til NSø inntil kr. 1.650.000.- er utbetalt NSø. Selgerens samtykke til utstedelse og tinglysning av obligasjonen skjer uten ansvar for ham, og han har intet ansvar for riktig betaling av disse utover den tinglige sikkerhet.

Så snart konsesjon er gitt, den kontante del av kjøpesummen er betalt og den under pkt. 3c foran nevnte obligasjon på kr. 200.000.- til NSø er tinglyst, utsteder NSø skjøte til SK fritt for andre enn de foran nevnte pengeheftelser.

6. Kjøperen overtar eiendommen i den stand den nå befinner seg. Han er kjent med eiendommen, påstående bygninger og maskiner og kan ikke påberope seg skulte feil og mangler.

7. Eiendommen tiltres av SK den 15. april 1980.
Fra denne dag til den kontante del av kjøpesummen er betalt, betaler SK til NSø 12 ½% rente p.a. av den til enhver tid ikke betalte del av summen.

8. SK betaler alle omkostninger ved overdragelsen, herunder konsesjonsgebyr, dokumentavgift for skjøte, tinglysningsgebyrer av dette og av de foran nevnte pantobligasjoner m.v.

Rygge, den, 15/4 - 80
som selger:

Rygge, den, 15 V 1980
som kjøper:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VESTBY
SENTRUMSVEIEN 13
1540 VESTBY

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: John André Rasmussen 323251028
Vår referanse: 3808405/26896532
Bestilling: C3 2025-08-14 (6) 41

Dato
14.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
704	87	31.1.1974	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3103 MOSS	104	22	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/704/87
Attesteringstidspunkt 2025-08-14 09:47

Dok.nr. 704 Dagbokført 31/1 1974
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

K J Ø P E K O N T R A K T

mellom Vera Brynildsen og John Jacobsen, nedenfor betegnet som selgere og Forss-Parator A/S, nedenfor betegnet som kjøper, er det inngått slik avtale:

Vera Brynildsen og John Jacobsen selger til

Forss-Parator A/S

en parsell av sin eiendom Ryggeveien 410, Rygge, som ved kartforretning av 7. juni 1973 er fradelt Ryggeveien 410 og gitt

gnr. 4 bnr. 193 i Rygge.

Kjøpesummen utgjør kr. 65.000,- -sekstifemtusen- som betales kontant mot undertegnet skjøte fritt for panteheftelser.

Partene er klar over at kjøpet er konsesjonspliktig.Kjøperen søke selv om konsesjon og har selv ansvaret for konsesjonssakens utfall slik at kjøpet er bindende selv om konsesjon ikke innvilges.

Eiendommen og bebyggelse på denne overtas i den stand den er besiktiget og befinner seg uten ansvar for selgerene for mulige skjulte eller synbare feil eller mangler.

Overtagelsesdagen settes til 1. oktober 1973 med fordeling av løpende utgifter pr. denne dag.

Eiendommen overtas med de rettigheter og forpliktelser som tilligger denne. Kjøperen er kjent med bemerkning inntatt i Rygge Bygningsråds vedtak i sak 91/1973 av 15. mars d.å. i anledning søknad om deling av tomten Ryggeveien 410 som går ut på at Bygningsrådet ikke vil kunne tillate ny bebyggelse på parsellen da denne ligger innenfor byggegrensen for riksveien.

Samtlige med overdragelsen forbundne omkostninger så som stempel- og tinglysningsgebyrer, oppmålingsgebyr samt vanlig provisjon til advokat Knut Lolland, Moss bæres av kjøperen.

Nærværende kontrakt i 2 -to- eksemplarer, et for hver av de kontraherende parter.

Moss, den 22/12 1973

Som kjøper:
Forss- Parator A/s (stempel)
A. Rønningen (sign.)
Wilh. Henrichsen (sign.)

Som selger:
Vera Brynildsen (sign.)
John Jacobsen (sign.)

D.d. mottatt kjøpesuømen, kr. 65.000,- i h.t. omstående kontrakt.

Moss, 18. januar 1974.

Knut Lolland

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VESTBY
SENTRUMSVEIEN 13
1540 VESTBY

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: John André Rasmussen 323251028
Vår referanse: 3808403/26896522
Bestilling: C3 2025-08-14 (6) 37

Dato
14.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6454	87	7.12.1968	BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0136 RYGGE	4	123	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/6454/87
Attesteringstidspunkt 2025-08-14 09:44

Bl. nr. 727b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
9—64

Dok.nr. 6454 Dagboksført 7/12 1968
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

Skjøte

Stemplet kr 9/12-68 med kr 300.-

Undertegnede Nor Johansen

født 4/2-1903
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til herr Jull Nohr Johansen

født 28/12-1925
(Datum og årstall)

min/~~vår~~ eiendom Linnelökka 1

g.nr. 4 br.nr. 123 av skyld mk. 2 öre i Rygge herred [1]

matr.nr. til gate/vei i [1]

for en kjøpesum stor kr. 30,000,00

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser 1)Parsellen gis rett til vei 2)Hovedbölet gis rett til nödvendig ut og innkjöring av verkstedet.Med utgangspungt i husets nordre hjörne blir den del som kan benyttes begrenset av en rett linje langs husvegger mot riksveien og Den Norske Vognfabrik

Rygge den 6/12-68

Nor Johansen
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at

har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Jan Rabben. pkf Lauritsen

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ekefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

Rygge den 6/12-68

Randi N. Johansen

Til vitterlighet:

1. pkf Lauritsen

2. Jan Rabben.

[1] Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VESTBY
SENTRUMSVEIEN 13
1540 VESTBY

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: John André Rasmussen 323251028
Vår referanse: 3808404/26896526
Bestilling: C3 2025-08-14 (6) 36

Dato
14.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1534	87	12.4.1962	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3103 MOSS	104	22	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/1534/87
Attesteringstidspunkt 2025-08-14 09:44

Dok.nr. 1534/62 13/4 1962.
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

Stempelpl. av lensm. i Rygge 12/9-61
med kr. 20,—

S K J Ø T E.

Undertegnede Thorolf Gjølberg, f. 11.9.1917, selger skjøter og overdrar herved til A/S Den Norske Vognfabrikk, min faste eiendom

Samme III, gnr. 4 bnr. 118 av skyld i øre i Rygge for kr. 1.730,- -kronerettusenskyhundreogtretti o/loo- som betales av Rygge Kommune.

Kjøperen plikter selv å gjerde inn eiendommen og å holde gjerdet vedlike i framtiden uten omkostninger for selgeren.

Alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen bæres i sin helhet av Rygge kommune.

Eiendommen er overtatt.

Rygge, den 31. august 1961.

Thoralf Gjølberg,

Herved attesteres at dette skjøtet er underskrevet av Thorolf Gjølberg i mitt nærvær og at han er over 21 år. Videre attesteres at den solgte eiendom ikke tjener som felles bolig for selgeren og hans hustru.

Johs. Oustorp.
Stempel: Lensmannen i Rygge, Moss.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VESTBY
SENTRUMSVEIEN 13
1540 VESTBY

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: John André Rasmussen 323251028
Vår referanse: 3808408/26896547
Bestilling: C3 2025-08-14 (6) 40

Dato
14.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
986903	200	5.7.2018	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3103 MOSS	104	275	0	57

[ ] 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: 602353197
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
999526055	T13 EIENDOM AS		Postboks 2171, 1521 MOSS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0136	4	276

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0136	4	276	0	1	100 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	2	58 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	3	89 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	4	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	5	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	6	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	7	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	8	100 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	9	58 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	10	89 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	11	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	12	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	13	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	14	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	15	100 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	16	58 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	17	89 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	18	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	19	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 986903 Tinglyst: 05.07.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/986903/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-14 09:47

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0136	4	276	0	20	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	21	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	22	100 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	23	58 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	24	89 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	25	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	26	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	27	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	28	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	29	58 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	30	89 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	31	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	32	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	33	58 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	34	89 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	35	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	36	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	37	58 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	38	89 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	39	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	40	54 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	41	102 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	42	88 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	43	65 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	44	95 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	45	65 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	46	65 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	47	87 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	48	102 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	49	88 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	50	68 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	51	94 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	52	68 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/986903/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-14 09:47

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0136	4	276	0	53	68 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	54	86 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	55	56 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	56	76 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	57	76 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	58	76 / 4571	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	276	0	59	529 / 4571	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/986903/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-14 09:47

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Rygge kommune	Larkollveien 9, 1570 Dilling	Torgeir Bergseng

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
T13 Eiendom AS	999526055	petter@ytterbol.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PB 2171 Høyden	1521	Moss	45001919

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0136	Rygge kommune	4	276	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
999526055	T13 Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	100		13	B	54		25	B	54		37	B	58		49	B	88	
2	B	58		14	B	54		26	B	54		38	B	89		50	B	68	
3	B	89		15	B	100		27	B	54		39	B	54		51	B	94	
4	B	54		16	B	58		28	B	54		40	B	54		52	B	68	
5	B	54		17	B	89		29	B	58		41	B	102		53	B	68	
6	B	54		18	B	54		30	B	89		42	B	88		54	B	86	
7	B	54		19	B	54		31	B	54		43	B	65		55	B	56	
8	B	100		20	B	54		32	B	54		44	B	95		56	B	76	
9	B	58		21	B	54		33	B	58		45	B	65		57	B	76	
10	B	89		22	B	100		34	B	89		46	B	65		58	B	76	
11	B	54		23	B	58		35	B	54		47	B	87		59	N	529	
12	b	54		24	B	89		36	B	54		48	B	102		60			
Sum tellere:		4571				Nevner =		4571											

Dato	Innsenderens underskrift
29.01.18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
29.01.18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Rygge 29.01.18		Morten Østberg
Rygge 29.01.18		Niels Waldre Wiik

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0136	Rygge	4	276	

Dato	Underskrift	Stempel
3/7-18		Rygge Kommune Regulering, byggesak og geodata Org.nr. 959 272 492 MVA

Dato	Innsenderens underskrift
29.01.18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

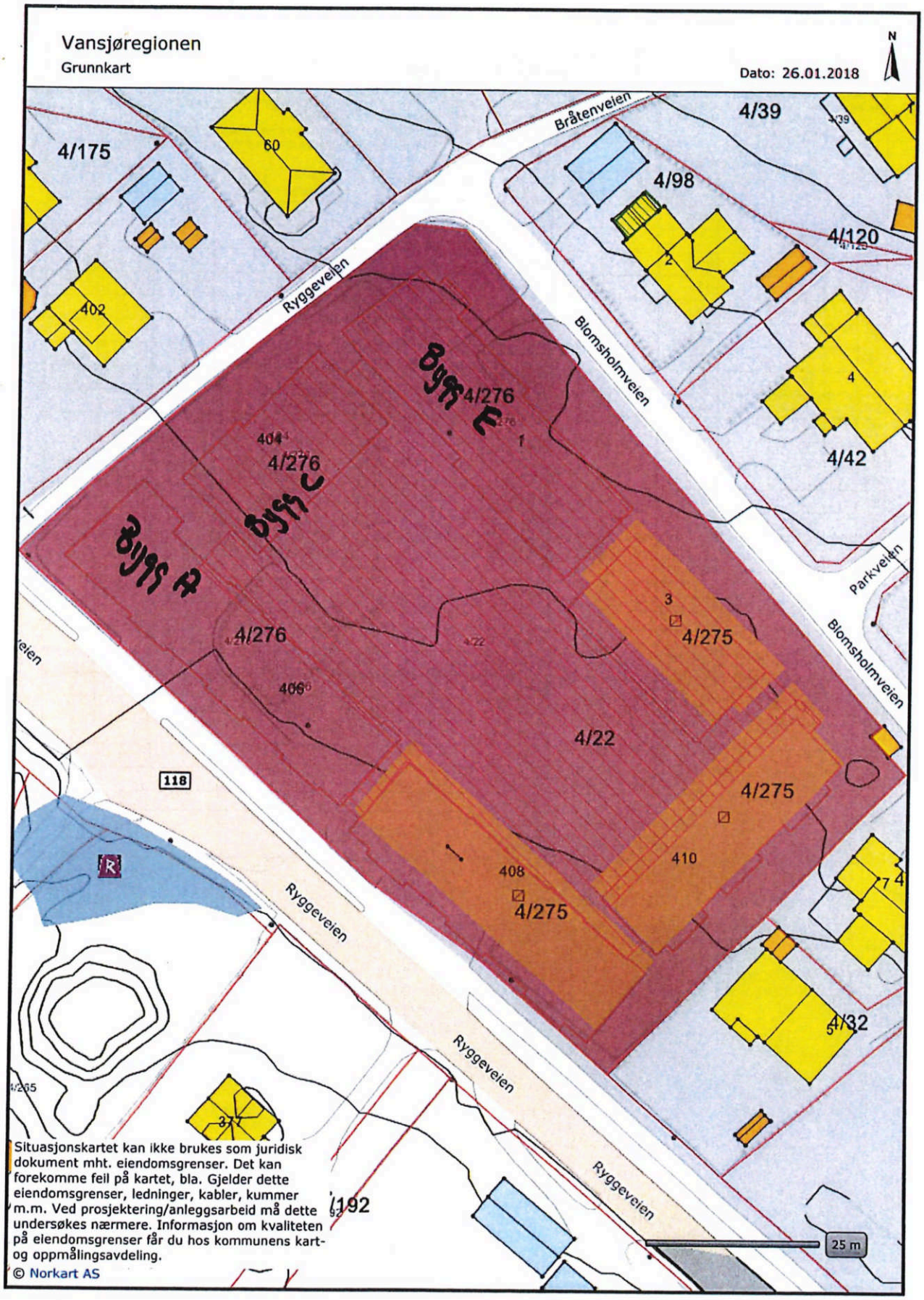
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

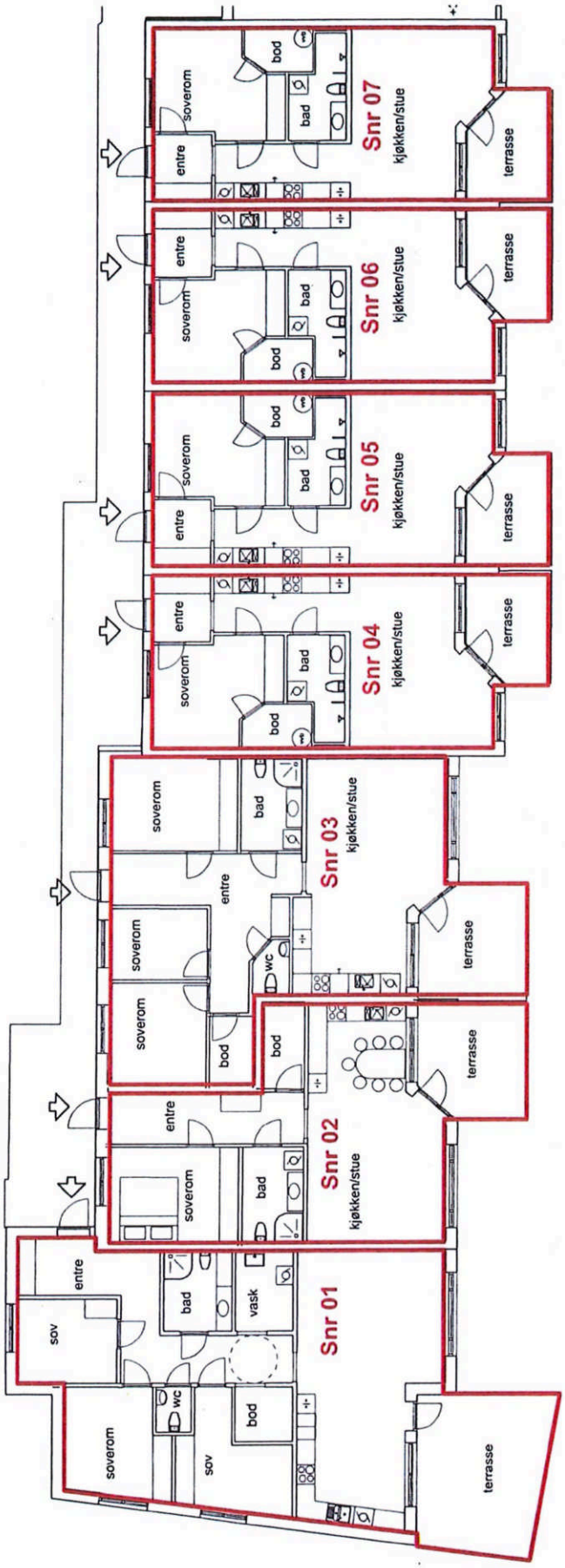
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Samelebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

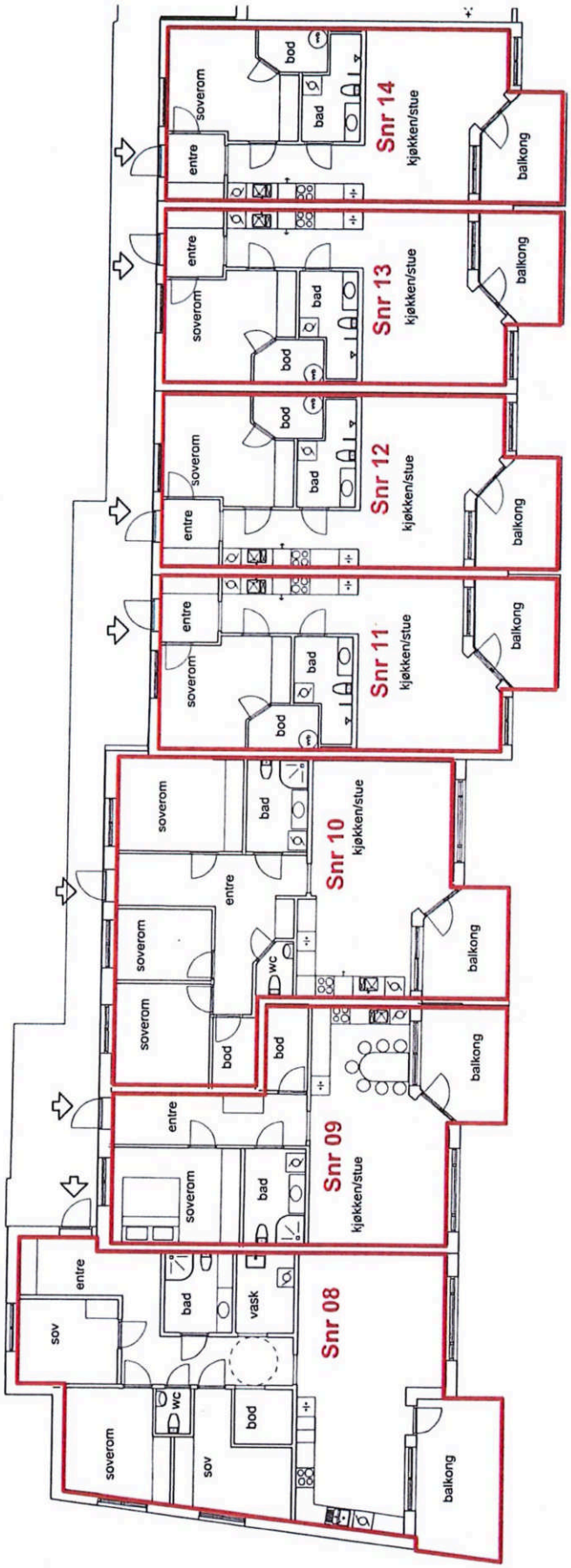
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
70				94				118				142				167			
71				95				119				143				168			
72				96				120				144				169			
73				97				121				145				170			
74				98				122				146				171			
75				99				123				147				172			
76				100				124				148				173			
77				101				125				149				174			
78				102				126				150				175			
79				103				127				151				176			
80				104				128				152				177			
81				105				129				153				178			
82				106				130				154				179			
83				107				131				156				180			
84				108				132				157				181			
85				109				133				158				182			
86				110				134				159				183			
87				111				135				160				184			
88				112				136				161				185			
89				113				137				162				186			
90				114				138				163				187			
91				115				139				164				188			
92				116				140				165				189			
93				117				141				166				190			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
29.01.18	

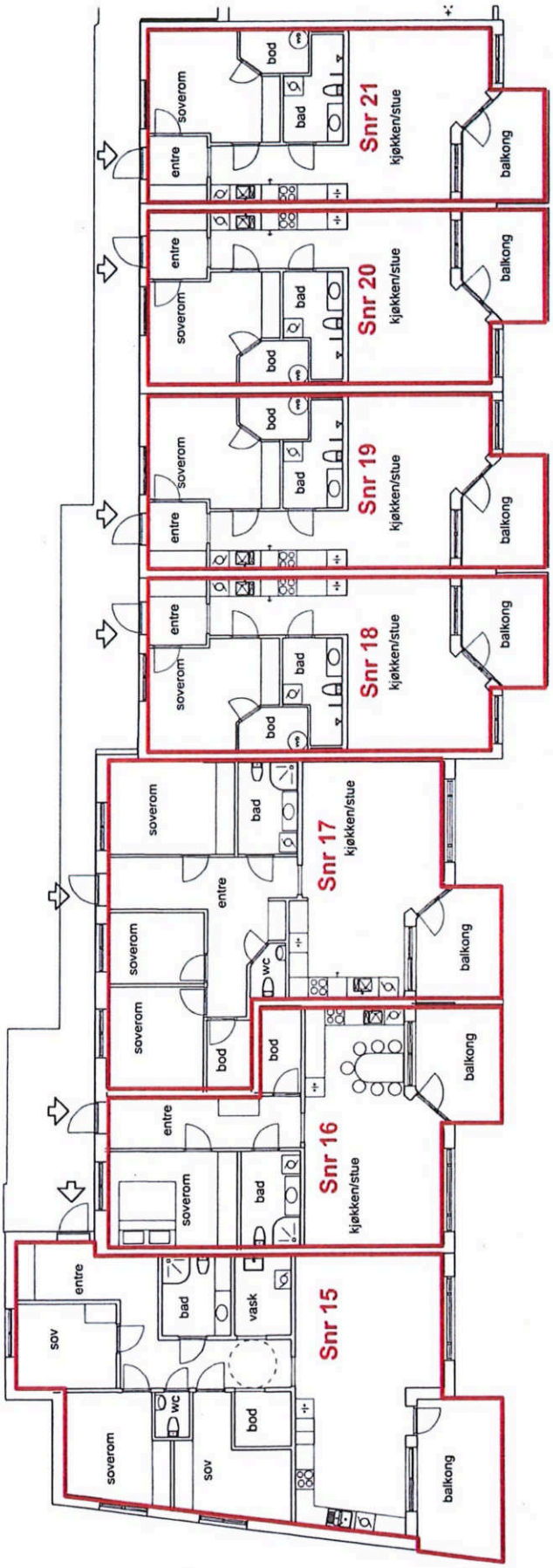

Vansjøregionen
Grunnkart
Dato: 26.01.2018
N
Bråtenveien
Ryggeveien
Blomsholmveien
Parkveien
4/175
60
4/39
4/98
4/120
402
4/42
Bygg E
4/276
404
Bygg C
Bygg A
4/275
406
4/22
118
408
410
4/32
37
4/192
25 m
Situasjonskartet kan ikke brukes som juridisk dokument mht. eiendomsgrenser. Det kan forekomme feil på kartet, bla. Gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger, kabler, kummer m.m. Ved prosjektering/anleggsarbeid må dette undersøkes nærmere. Informasjon om kvaliteten på eiendomsgrenser får du hos kommunens kart- og oppmålingsavdeling.
© Norkart AS



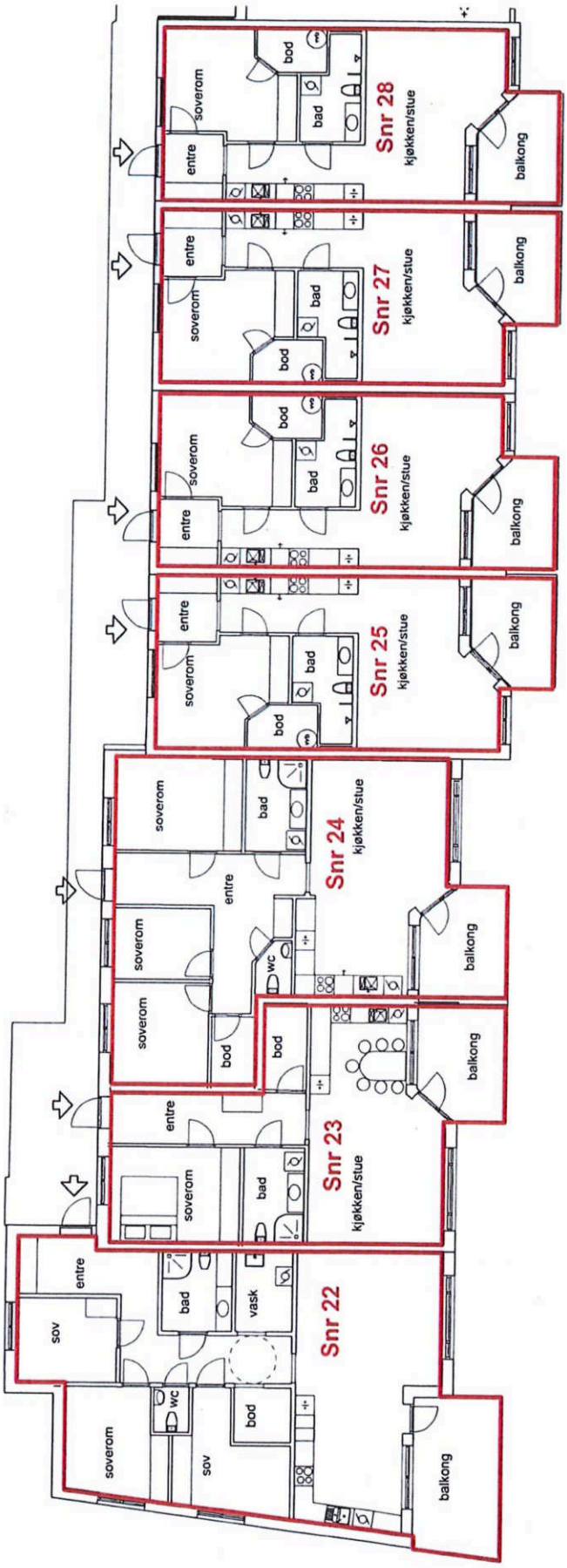
BYGNING E
Plan 1



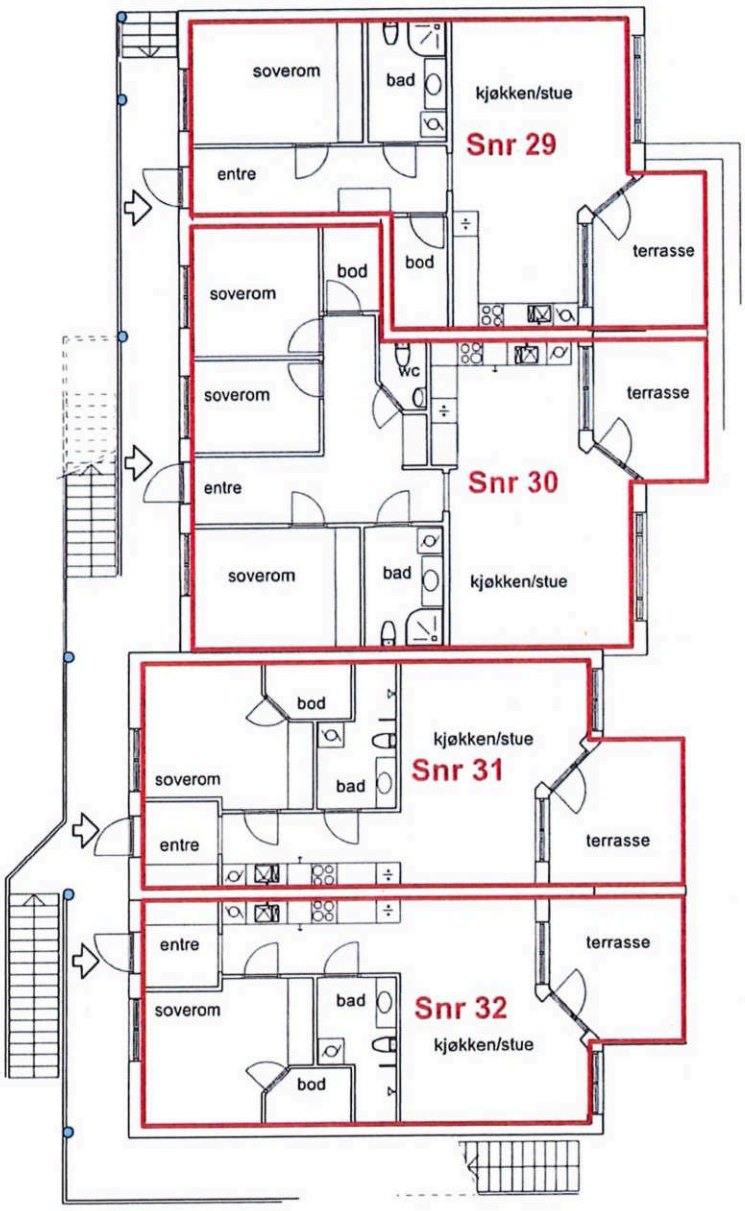
BYGNING E
Plan 2



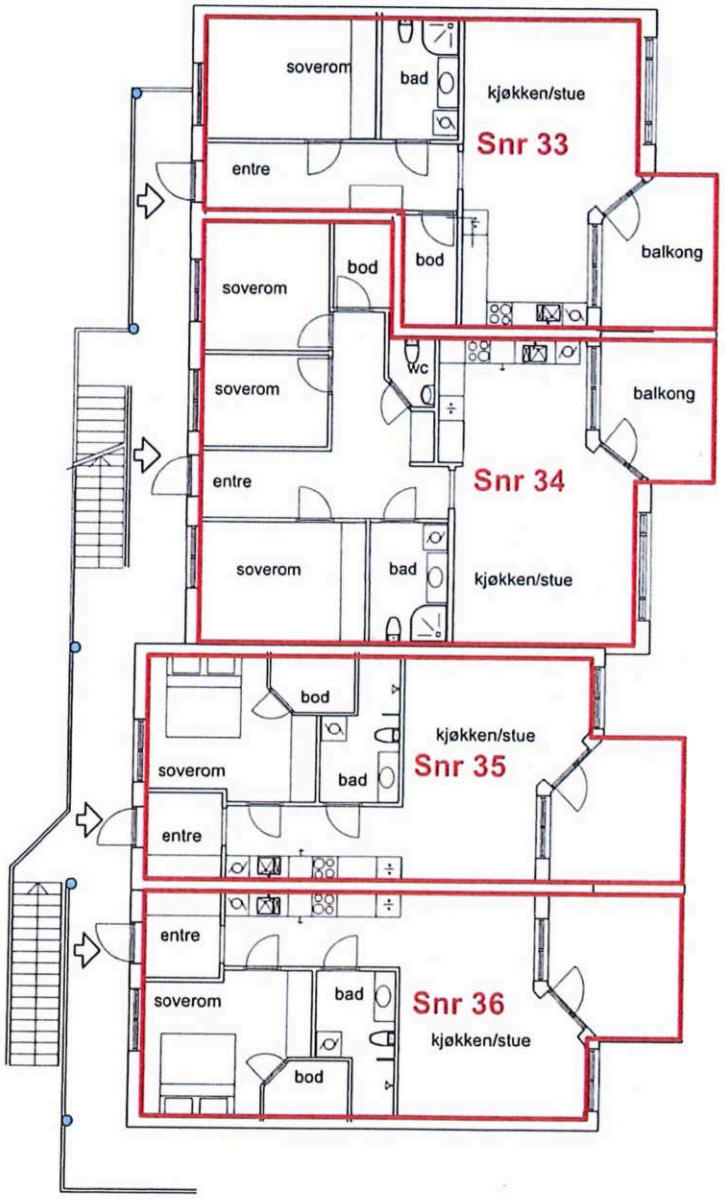
BYGNING E
Plan 3



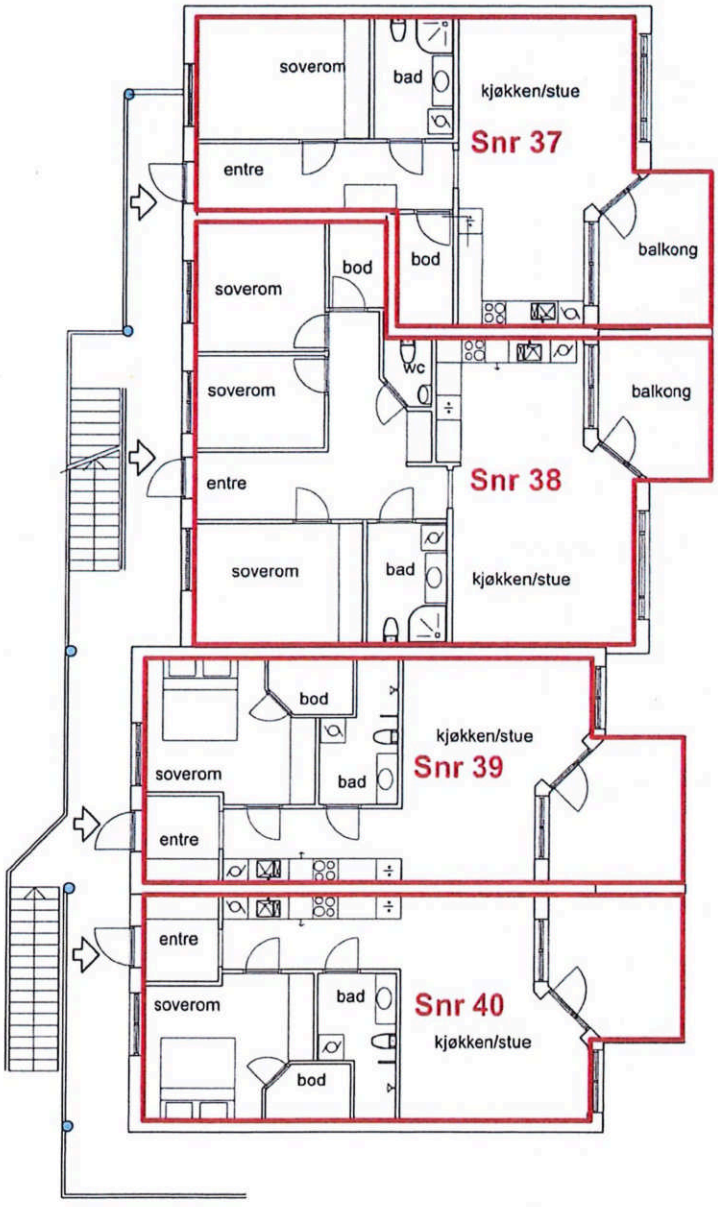
BYGNING E
Plan 4



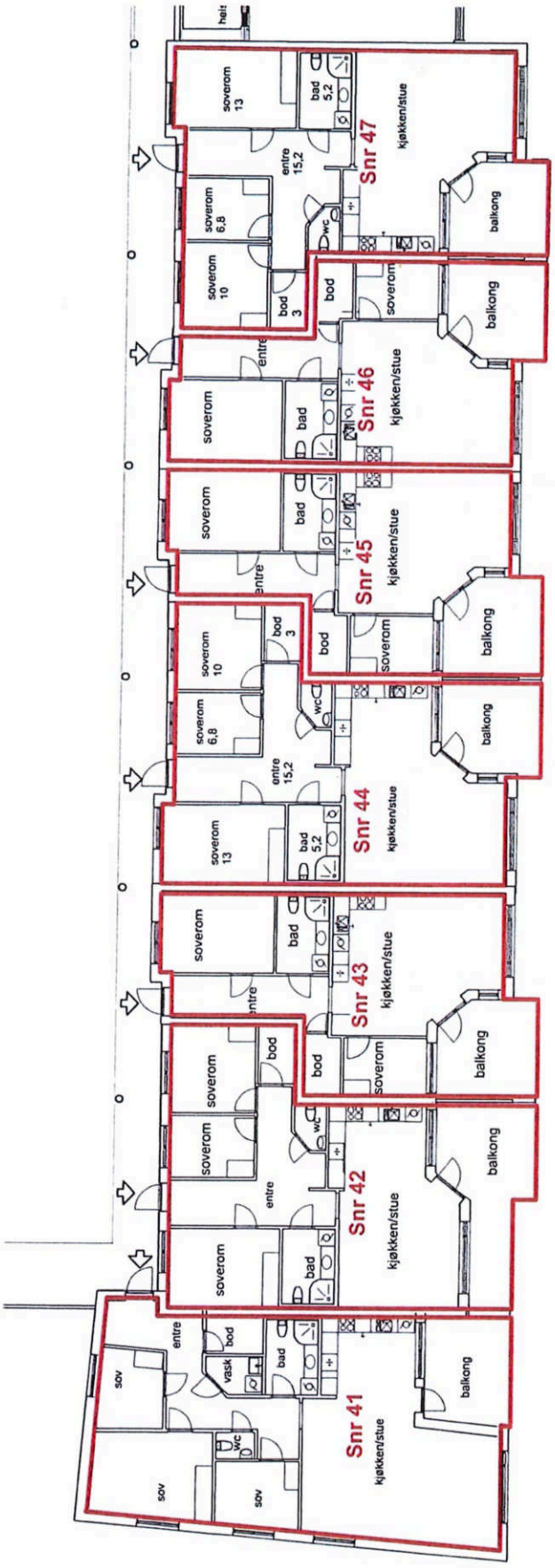
BYGNING C
Plan 1



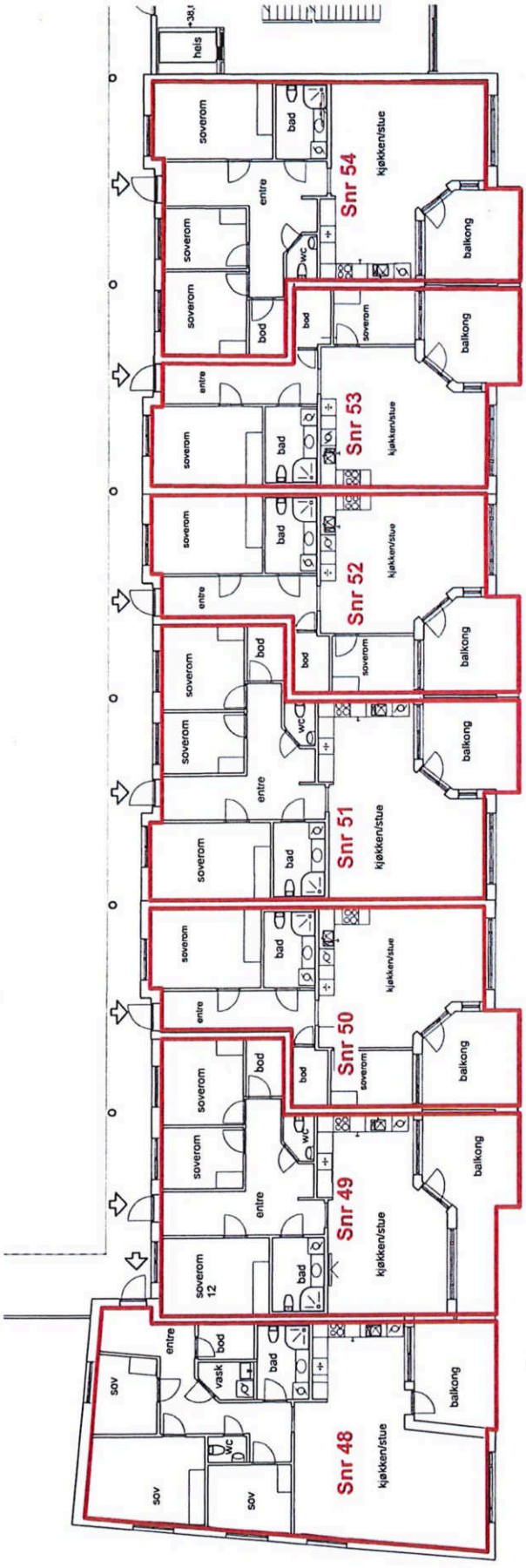
BYGNING C
Plan 2



BYGNING C
Plan 3

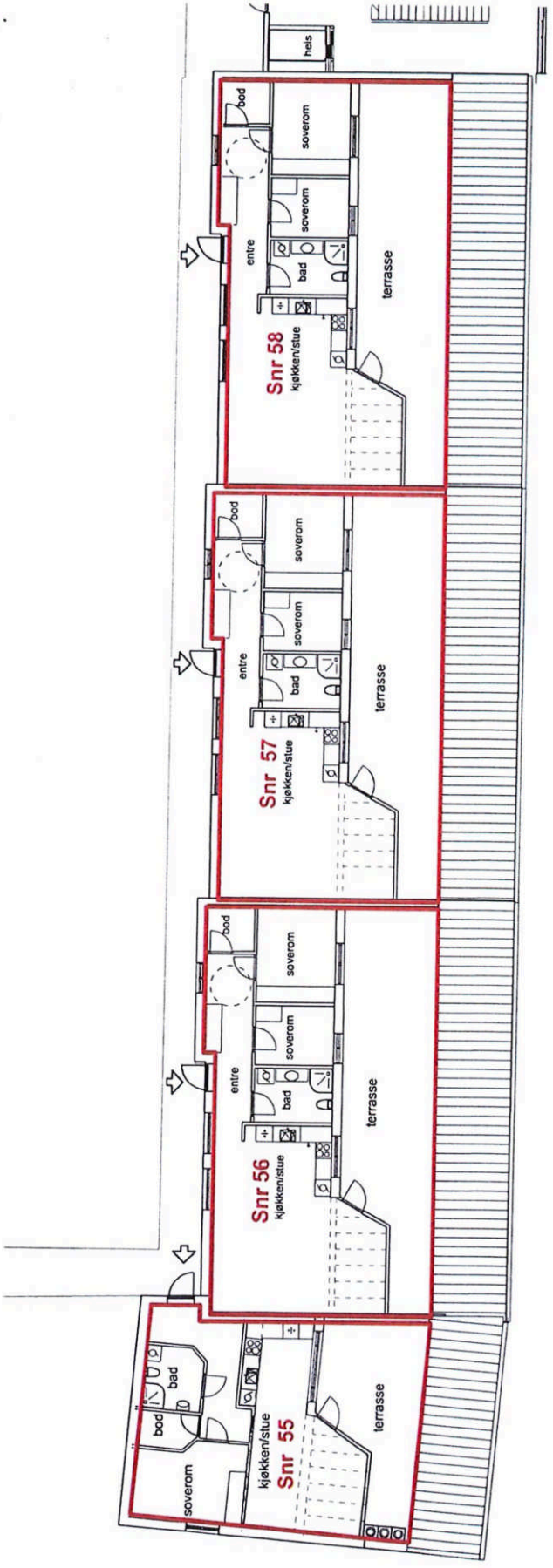


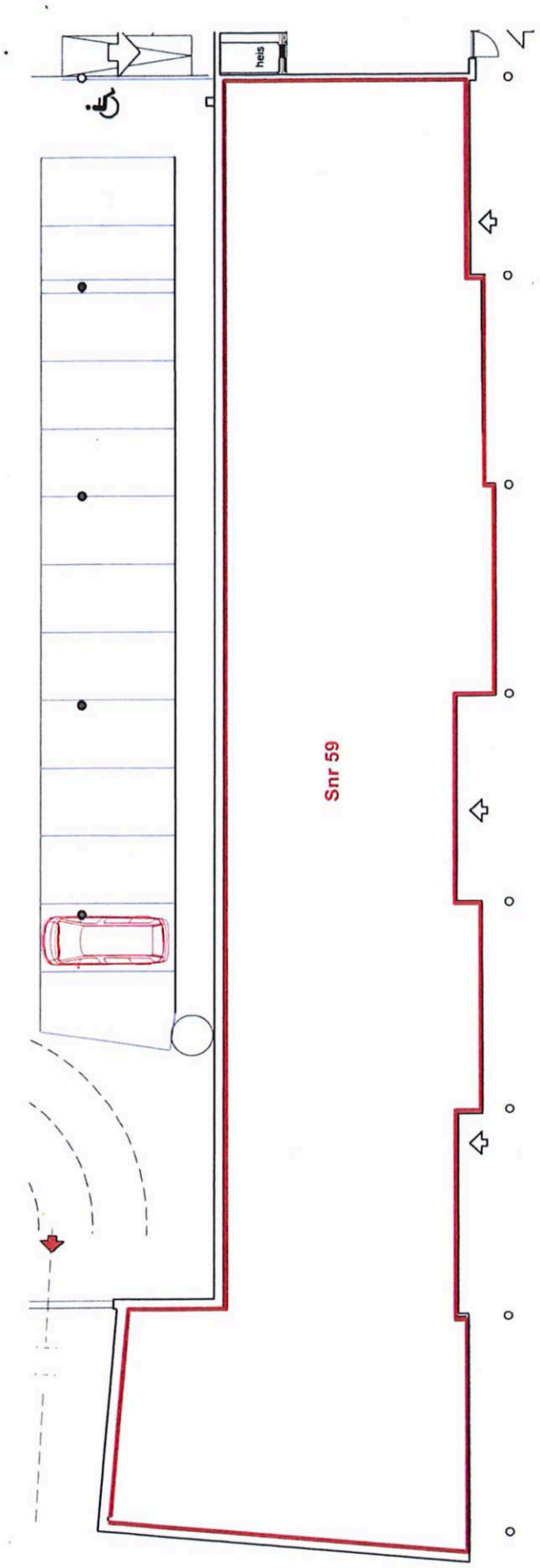
BYGNING A
Plan 1



BYGNING A
Plan 2

BYGNING A
Plan 3





BYGNING A
Plan underetasje

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:
Blomsholmveien 1, 1580 Rygge
Gnr. 104, Bnr. 275, Snr. 61, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
323251028

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: John André Rasmussen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 994 55 290

E-post: john.rasmussen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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