PRIVATMEGLEREN
MOSS

RYGGEVEIEN 406

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Ekstraordinært årsmøte og protokoll (januar)

Ekstraordinært årsmøte og protokoll (mai)

Generalforsamling og protokoll

Vedtekter og husordensregler

Grunnkart

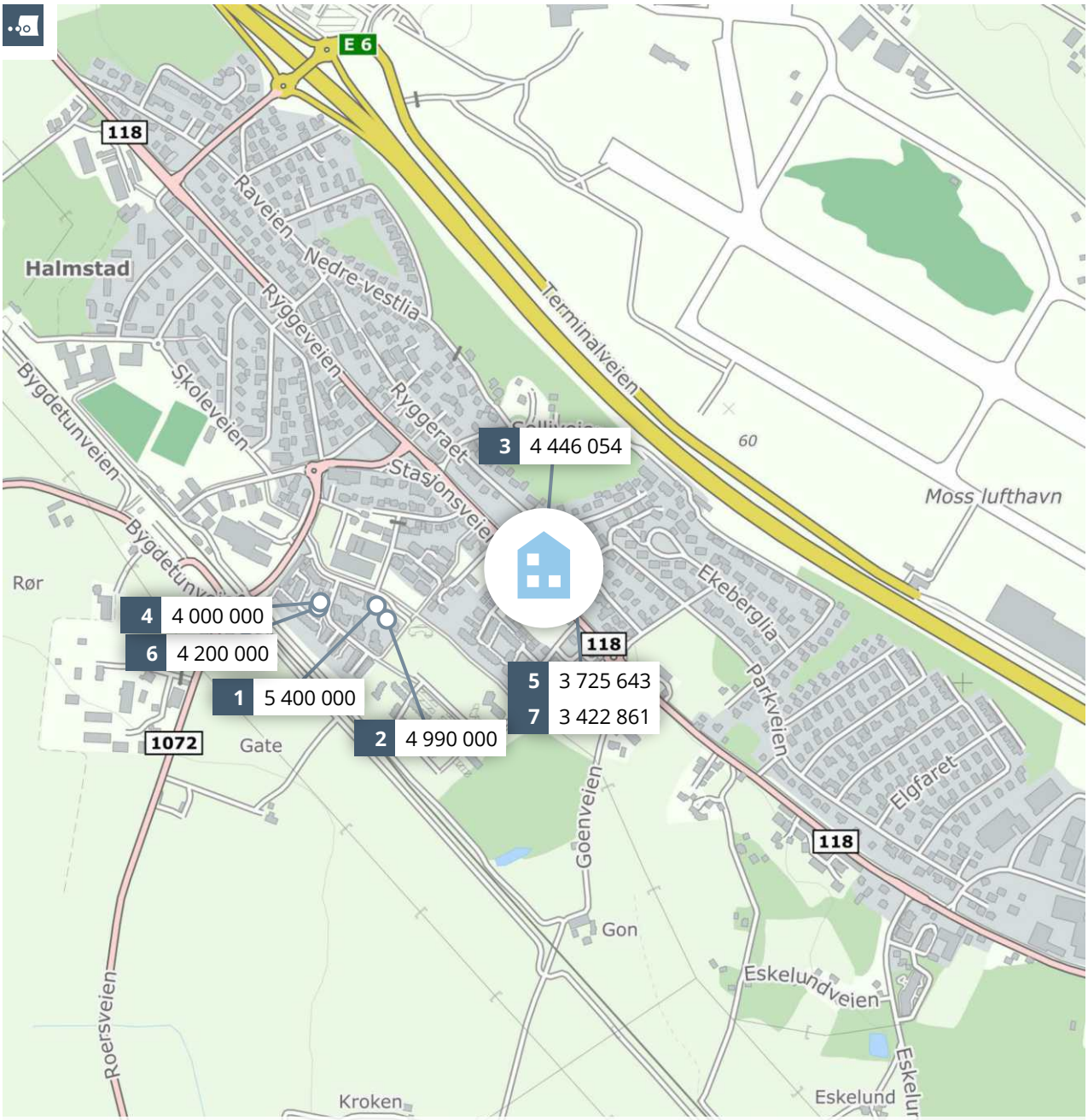
Midlertidig brukstillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Utdrag fra seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RYGGEVEIEN 406

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 11.09.2025

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: Anca Buberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ryggeveien 406, 1580 RYGGE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 104 BNR 275 FNR 0 SNR 97 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS VESTLIA

Verdivurdert til

3 990 000

465 774	4 455 774	43 684
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	102 m²	5 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	7 417
Formue	155 700
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vårliveien 3 F 93 m² 2018 4. etg 3 sov				18.11.2024	5 800 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**58 065**
2	Vårliveien 5 C 93 m² 2019 1. etg 3 sov				24.03.2025	4 990 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**53 656**
3	Ryggeveien 406 79 m² 2018 3. etg 2 sov				18.08.2025	3 650 000	**4 100 000**	346 054	4 446 054	**56 279**
4	Gatuveien 43 A 93 m² 2016 1. etg 2 sov				12.11.2024	3 900 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**43 011**
5	Blomsholmveien 3 76 m² 2017 4. etg 3 sov				31.07.2025	3 390 000	**3 385 000**	340 643	3 725 643	**49 022**
6	Gatuveien 41 B 110 m² 2016 2. etg 3 sov				27.01.2025	4 300 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**38 182**
7	Blomsholmveien 3 80 m² 2017 2. etg 3 sov				30.09.2024	3 150 000	**3 050 000**	372 861	3 422 861	**42 786**

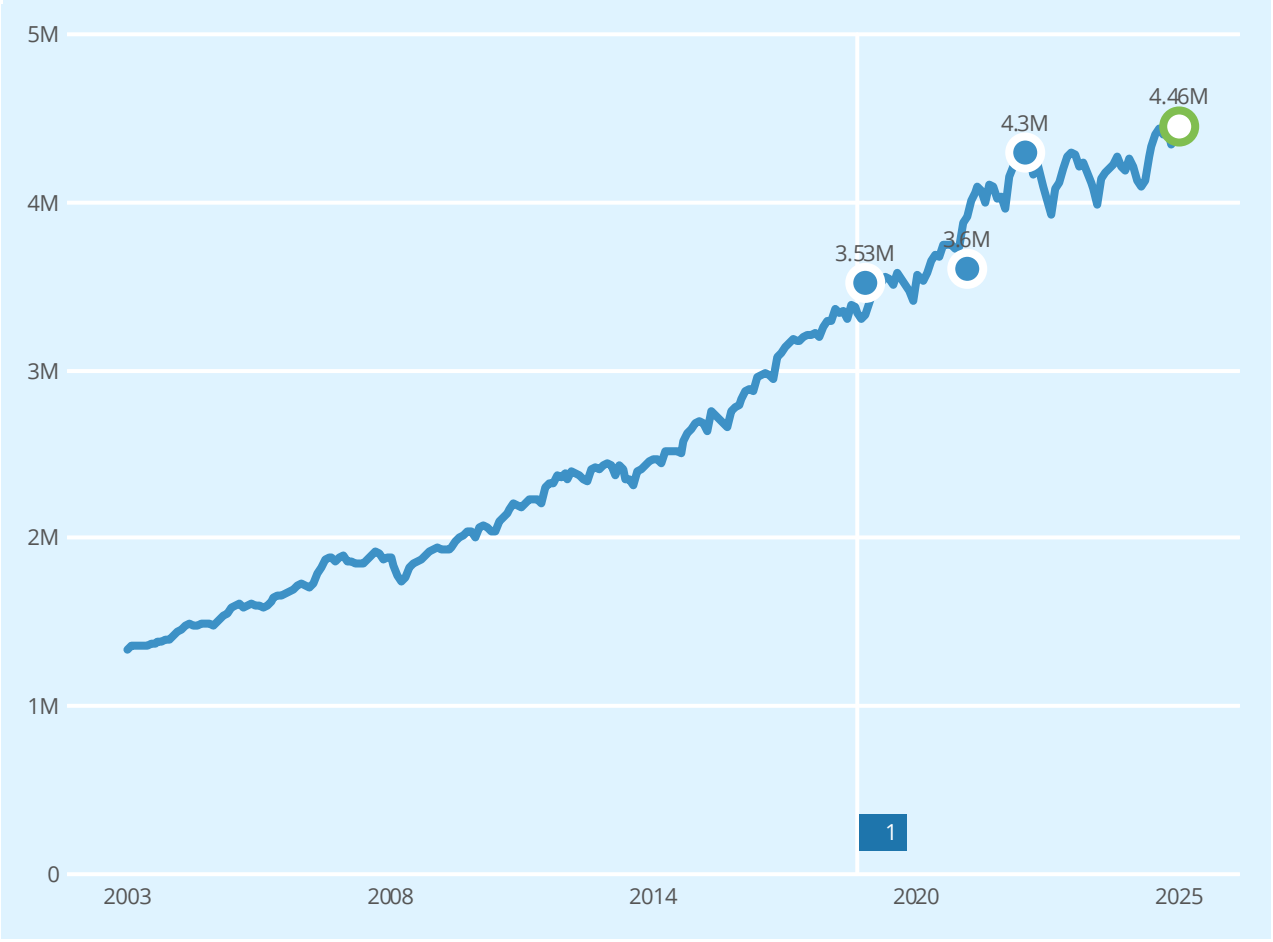
- Holder gjennomgående god standard med preg fra byggeåret.
- Vannbåren varme.
- Heis.
- Disponerer både parkeringsplass og en kjellerbod på ca. 5 m².
- Gjennomgående, noe som gir rikelig med lys og luft.
- Skyvedørsgarderober i gang og på hovedsoverom.
- Moderne peisovn.
- Det er både bad, separat toalett og vaskerom.

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
28.04.2022	16.05.2022	11.07.2022	3 850 000	4 300 000	1 644	4 301 644
14.11.2020	25.02.2021	05.07.2021	3 695 000	3 600 000	0	3 600 000
13.12.2018		13.12.2018	-	3 525 000	-	3 525 000

Leiligheter til salgs i VESTLIA grunnkrets nå

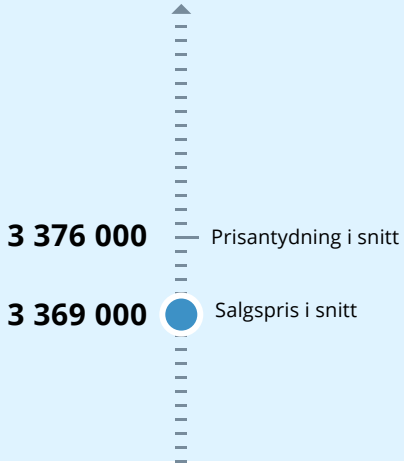
12
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
62
dager

Leiligheter solgt i VESTLIA grunnkrets siste 6 mnd

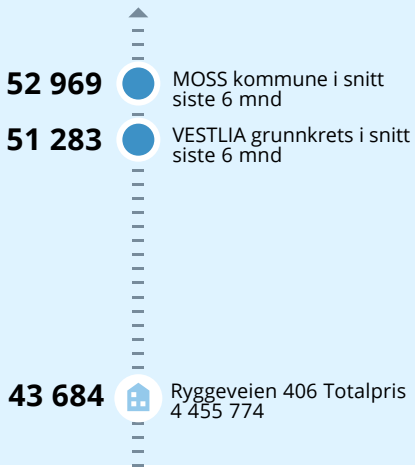
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
74
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Ryggeveien 406, 1580 RYGGE

MOSS kommune

gnr. 104, bnr. 275, snr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 10.03.2025 **Rapportdato:** 10.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1393 **Referansenummer:** SL9042

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

Pettersen Taksering ble etablert i 2005 i Moss, og har lang erfaring innenfor feltet.
Vi er opptatt av å holde oss oppdatert på nyheter og endringer innenfor bransjen ved å delta på jevnlig kursing.
Pettersen Taksering er godkjent som våtromsbedrift av Fagrådet For Våtrom og godkjent av Norsk Takst.

https://pettersentaksering.no

Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kptaksering@online.no
913 48 086

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk fra 2018.
Blokken er bygget opp slik at det skaper et felles atrium mellom bebyggelsen.
Aktuelle leilighet ligger i 1 etg og er en endeleilighet.
Leiligheten holder normal god standard.
Det er garasjeplass i felles garasjeanlegg som medfølger seksjonen.
Bredden på plassen er 2.65cm.
Plassen grenser mot betongvegg.
Elbil-lader.
Bod i kjeller.
Boden er på 5m2.

Utdrag av tilstand:
Svakt fall på vaskeromsgulvet.
Kun 7-8 mm.
I forhold til 1:100 bør fallet være på ca 16-17mm.
Kun 5 mm fall på baderomsgulvet utenfor dusjsonen.
I forhold til 1:100 bør fallet være på 17-19 mm.
Flere fliser med sprekkdannelser og fliser som har løsnet på balkongen.
Feil fall for vannavrenning.
Det er utført thermografering i forbindelse med reklamasjon mot utbygger som viser utilstrekkelig tetting/isolering av monteringsfuge rundt vinduene, terrassedør og ytterdør.

Pågående reklamasjon mot utbygger på flere forhold som gjelder fellesdeler og den enkelte leilighet.
Det vises til reklamasjonsrapport til aktuelle leilighet og rapport for fellesdelene til sameiet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige
vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/
seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten gir derfor ikke tilstandsgrader på bygningens fellesdeler
som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Likevel vurderes bygningsdeler som har en særlig nær tilknytning til den aktuelle leiligheten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur av betong.
Yttervegger av betong, stål og infeldt bindingsverk.
Utvendige overflater med puss/STO-puss og trekledning.
Saltak.
Taket er tekket med betongstein.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Utvendig trapp og svalganger
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har PVC hovedytterdør/sikkerhetsdør.
2-fløyet terrassedør i pvc.
Fra stuen er det utgang til en flislagt balkong på ca 9 m2.
Glassrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med parkett, laminat på soverommene og fliser på entreen, boden og toalettrommet.
Parkettgulvet er nylig behandlet med kraftvask, pusset ned, påført 2 lag med Trestjerners sperregrunn og malt med 2 strøk Trestjerners Premium gulvmaling.
Farge på gulvmalingen er Frostrøyk.
Vegger og tak med sparklet og malt gips.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Boligen har elementpipe.
Pipen er ikke i bruk.
Innvendige fyllingsdører.
Pakning på dørene.
Skyvedørsgarderobe i entreen og hovedsoverommet.

Heis i bygget med kommunikasjon til alle etasjene.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra 2018.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Fdv perm.
Vegger med malte plater.
Sokkelflis.
Gulvet er flislagt.
Rommet har ingen varmekilde.
Fall mot sluk er målt til ca 7-8 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Vaskerommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

Bad fra 2018.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Fdv perm.
Veggene har fliser.
30 x 60 cm flis.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Badet er innredet med vegghengt wc, servantskap, speilskap og dusjhjørne med takdusj og hånddusj.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Strai.
Benkeplate i stein.
Integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Røroshetta.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv.
Rommet har vegghengt wc og servant.
Balansert ventilasjon.
Toalettrom med flislagt gulv.
Rommet har vegghengt wc og servant.
Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran i skapet.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
VP 18 er et effektivt varmegjenvinningsanlegg som kan ventilere boliger med opptil 425 m3/h.
Vannbåren varme med radiator i stuen, kjøkkenet og på soverommene.
Nilan Vp 18 rfb og ek 6
VP 18 er et effektivt varmegjenvinningsanlegg.
Anlegget varmer også opp varmtvannet.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 32 amp, ellers er kursene fordelt på 25/20 og 15 amp.
Downlights i stue/kjøkken og på bad.
Røykvarslere og sprinkel-anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

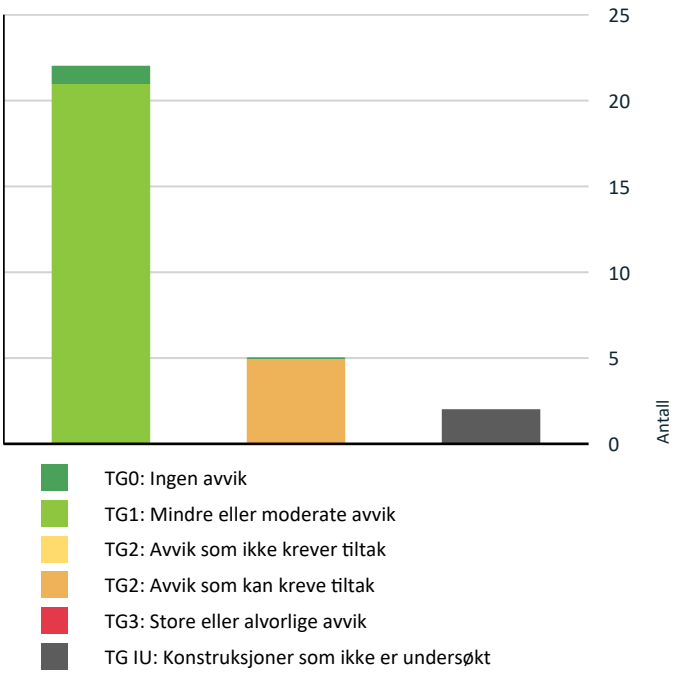
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.”

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utført thermografering i forbindelse med reklamasjon mot utbygger som viser utilstrekkelig tetting/isolering av monteringsfuge rundt vinduene. Det vises til reklamasjonsrapport.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre isoleringen rundt vinduene.



Vedlikeholdsfrie PVC-vinduer.

TG 2 Dører

Bygningen har PVC hovedytterdør/sikkerhetsdør.
2-fløyet terrassedør i pvc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er utført thermografering i forbindelse med reklamasjon mot utbygger som viser utilstrekkelig tetting/isolering av monteringsfuge rundt ytterdør/terrassedør..
Det vises til reklamasjonsrapport.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre isoleringen rundt dørene.



Ytterdør i PVC.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en flislagt balkong på ca 9 m2.
Glassrekkverk.

Vurdering av avvik:
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Flere fliser med sprekkdannelser og fliser som har løsnet.
Feil fall for vannavrenning.
Det vises til reklamasjonsrapport.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Forholdene rundt membran, fall og flisene er under utbedring i hele sameiet.



Flislagt balkong.



Sprekke i flisene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med parkett, laminat på soverommene og fliser på entreen, boden og toalettrommet.
Vegger og tak med sparklet og malt gips.
Parkettgulvet er nylig behandlet med kraftvask, pusset ned, påført 2 lag med Trestjerners sperregrunn og malt med 2 strøk Trestjerners Premium gulvmaling.
Farge på gulvmalingen er Frostrøyk.

Tilstandsrapport



Parkettgulvet er nylig pusset opp.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.



Ingen spesielle skjevheter.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Pipen er ikke i bruk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.
Pakning på dørene.

Tilstandsrapport



Fyllingsdører med pakninger.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i entreen og hovedsoverommet.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2018.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Fdv perm.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malte plater.
Sokkelflis.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har ingen varmekilde.
Fall mot sluk er målt til ca 7-8 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Svakt fall.
Kun 7-8 mm.
Avstand mellom sluk og dør er mellom 145 og 175cm.
I forhold til 1:100 bør fallet være på ca 16-17mm

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler høyere oppkant ved dør.

Tilstandsrapport



Svakt fall på vaskerommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Plastsluk på vaskerommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



Vaskerommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtsone mot bad og ventilasjon/vannbåren varmepumpe.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2018.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Fdv perm.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
30 x 60 cm flis.
Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Kun 5 mm fall på gulvet utenfor dusjsonen.
I forhold til 1:100 bør fallet være på 17-19 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



Tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved dør, men svakt fall på gulvet utenfor dusjsonen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i dusjsonen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med vegghengt wc, servantskap, speilskap og dusjhjørne med takdusj og håndusj.



Badet.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtsoner mot naboleilighet og kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

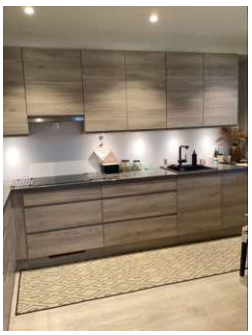
ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Strai.

Tilstandsrapport

Benkeplate i stein.
Integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Komfyrvakt.



Kjøkkenet.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

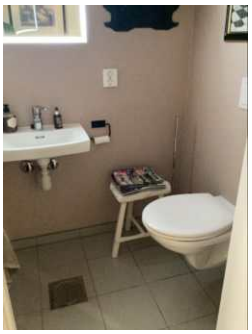
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Røroshetta.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv.
Rommet har vegghengt wc og servant.
Balansert ventilasjon.



Toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



Fordelingsskapet til røropplegget.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.
VP 18 er et effektivt varmegjenvinningsanlegg som kan ventilere boliger med opptil 425 m3/h.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiator i stuen, kjøkkenet og på soverommene.
Nilan Vp 18 rfb og ek 6
VP 18 er et effektivt varmegjenvinningsanlegg.
Anlegget varmer også opp varmtvannet.



Fordelingsstokken til den vannbåren varme.



Nilan Vp 18 rfb og ek 6 varmepumpe/varmtvannsbereder.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 32 amp, ellers er kursene fordelt på 25/20 og 15 amp.
Downlights i stue/kjøkken og på bad.

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)?

Tilstandsrapport

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.
   2018 Nybygg.

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?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Sikringsskapet.


Elbillader ved biloppstillingsplassen i kjeller.

TG 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Røykvarslere og sprinkel-anlegg.

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 skader på røykvarslere?
   Nei

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

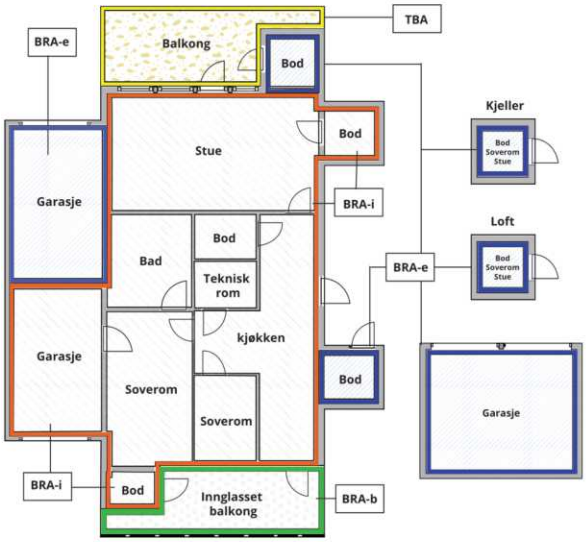
Hva er måleverdig areal?

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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	102			102	9
Kjeller		5		5	
SUM	**102**	**5**			**9**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, Teknisk rom, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Toalettrom, Soverom 3, Bad, Stue, Kjøkken		
Kjeller		Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skråvegg som går igjennom hele leiligheten gjør arealmålingen noe komplisert. Noe avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

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	99	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Kjersti Hansen Lundberg	Kunde
22.9.2023	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Kjersti Hansen Lundberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3002 MOSS	104	275		97	3322 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Ryggeveien 406

Hjemmelshaver
Lundberg Kjersti Hansen, Lundberg Ulf

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SAMEIET RYGGE ATRIUM	102 / 8709	OBOS Eiendomsforvaltning AS	919778520

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende på Halmstad i Moss kommune.
På Halmstad finner du barneskole, barnehage og idrettsanlegg med svømmehall, idrettshall og fotballbane.
Videre er det treningssenter, apotek, flere matbutikker, gatekjøkken, bakeri, legekontor, frisør m.m
Sentralt i forhold til Rygge stasjon.
Langs Ryggeveien er det for øvrig holdeplasser for TIMEkspressen mellom Oslo og Sarpsborg, og ved E6 stopper Flybussen til Gardermoen.
God kommunikasjon til E6.
Kort vei til Vansjø.
Leiligheten vender ut mot Ryggeveien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca 3322m2.
Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning.
Asfaltert fellesparkering.
Det er parkeringsautomat for gjester og utvendig parkering.

Tinglyste/andre forhold

Det er påvist garasjeplass i felles garasjeanlegg som medfølger seksjonen.
Bredden på plassen er 2.65cm.
Plassen grenser mot betongvegg.
Elbillader.
Bod i kjeller.
Boden er på 5m2.

Bebyggelsen

Atriumbygg.
Bebyggelsen er på 3 og 4 etg pluss garasjeanlegg/næring i kjeller.
Aktuelle leilighet ligger i 1 etg og er en endeleilighet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Reklamasjonsrapport			Gjennomgått		Nei
Reklamasjonsrapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.09.2023	
2	10.03.2025	
3	10.03.2025	
4	10.03.2025	

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/SL9042

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 Moss

Oppdragsnr.
116250221

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjersti Hansen Lundberg	Ulf Lundberg

Gateadresse
Ryggeveien 406

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

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: 116250221

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

Beskrivelse: Terrasse har noen løse fliserytterst, her skal gamle fliser byttes, samt ny membran legges, for sameiets regning

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

Beskrivelse: Ventilasjon,varmeanlegg er kontrollert av eier, som også er fagmann.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: montert på egen parkeringsplass i garasjeanlegg.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: På oppdrag fra styret

Arbeid utført av: Moss Flis og Betong

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

Document reference: 116250221

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret jobber med dette

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Henvend styret

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 116250221

Tilleggskommentar

Henvend styret vedr sameiet

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: 116250221

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Hansen Lundberg	9797f81f0ae58367950bb2e5d01b7d4131d44279	31.08.2025 14:55:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ulf Lundberg	1bd521e7a0f285a3f418e590dd29ce92385c0cc5	31.08.2025 15:00:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250221

→ 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

Eiendomsmegler Moss AS
PrivatMegleren Moss v/Nina Skaanes
Welhavens gate 2a, 1530 MOSS
E-post: nina@privatmegleren.no

Deres ref.: megler anca buberg . Vår ref.: 1503-1-097 Dato: 01.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Rygge Atrium
Organisasjonsnr:	919778520
Seksjonseier:	Lundberg, Ulf
Medeier:	Lundberg, Kjersti Hansen
Leilighetsnummer:	097
Adresse:	Ryggeveien 406, 1580 RYGGE
Seksjonsnummer:	97
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: 7 417,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	200,00	

Felleskostnader likt BO	117,00
TV, bredbånd Viken	450,00
Felleskostnader BO	6 650,00

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:	405,-
Fradragsberettigede kostnader:	24 526,-
Annen formue:	155 700,-
Gjeld:	465 774,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208311859
Restsaldo:	462 866,16
Kapitalkostnader:	3 010,62

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 462 866,16,-, 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

Vedtekter for Sameiet Rygge Atrium

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

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Rygge Atrium.
Sameiet består av eiendommen med gnr. 104, bnr. 275 og 276 i Moss kommune.
Sameiet består av 115 seksjoner, 113 boligseksjoner og 2 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. 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 til 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 fra tre til fem medlemmer.

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 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.



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.

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
		-29 680			
Drift og vedlikehold	8	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

	-10 968	
Opprinnelig 2023, delutbetalt	451	
	-15 000	
Delutbetalt 2024	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.

	-40 000	
Opprinnelig 2024	000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	231 115	
		-39 768
		885
		-39 768
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**885**

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 18 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 19 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.

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 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/

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.

Dato for årsmøtet:

27. januar 2025 kl. 18:00, Rygge IL, Skoleveien 2, 1580 Rygge .

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.

Annen informasjon

Ekstraordinært årsmøte er krevd av noen seksjonseiere, sakene er også fremmet av disse seksjonseierne.

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. Vedtektsendring
6. Forslag om at nåværende styreleder trer tilbake før endt tjenestetid
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET RYGGE ATRIUM

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. 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 1

Helge Aamoth fra forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder (styrets forslag)

Forslag til vedtak 2

Forslagsstilles advokat Magnus H. Rognhaug velges til møteleder (forslagsstillers forslag)

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

Protokollfører og protokollvitner velges på møtet

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

Vedtektsendring

Forslag fremmet av:
Seksjonseiere som ønsker ekstraordinært årsmøte

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Sak 6

Forslag om at nåværende styreleder trer tilbake før endt tjenestetid

Forslag fremmet av:
Seksjonseiere som ønsker ekstraordnært årsmøte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Sak 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.

Roller og kandidater

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

- Per Christian Larsen
  Se vedlegg med CV. Forutsetninger (som honorar etc. legges frem på årsmøtet)

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat velges på møtet
- Velges På årsmøtet

  Kandidat fremmes på årsmøtet
- Velges på Årsmøtet
- Velges på Årsmøtet

  Kandidat velges / fremmes på årsmøtet

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

- Kandidat fremmes på årsmøtet

Vedlegg

1. Styreleder CV norsk Per Christian Larsen (1).pdf

Per Christian Larsen

pcl@thegoodcompany.no 90786329 Otto Rugesvei 86a, 1361 Østerås

Arbeidserfaring

Styreleder i boligselskaper jan. 2018 - Dags dato

Boretslag og sameier, Østlandet

Jeg jobber i dag som styreleder og styremedlem i ulike sameier og borettslag, og innehar for tiden 17 ulike verv i boligselskaper, sameier samt sammenslutninger av ulike boligselskaper.
Porteføljen min består av totalt 1114 leiligheter/enheter, med en samlet omsetning på ca. 57 millioner kroner i 2024.
Mine arbeidsoppgaver inkluderer:

- **Styreledelse**: Ansvar for overordnet styring, ledelse av styremøter og oppfølging av beslutninger.
- **Budsjett og drift**: Utarbeidelse og oppfølging av budsjetter, samt sikring av effektiv drift.
- **HMS og internkontroll**: Implementering og oppfølging av helse, miljø og sikkerhet, samt internkontrollsystemer.
- **Innkjøp**: Forhandling og inngåelse av avtaler med leverandører.
- **Prosjektledelse**: Planlegging, gjennomføring og oppfølging av ulike prosjekter.
- **Vedlikeholdsplanlegging**: Utarbeidelse og oppfølging av vedlikeholdsplaner for å sikre langsiktig verdiøkning og driftssikkerhet.

Jeg har bred erfaring innen eiendomsforvaltning og et sterkt fokus på god økonomistyring, effektiv drift og ivaretakelse av beboernes interesser.

Mekler Konfliktrådet jan. 2024 - Dags dato

Konfliktrådet Oslo, Oslo, Asker og Bærum

Tilhører meklerkorpset som mekler i sivile - og straffesaker.

Konsulent prosjektleder jan. 2020 - Dags dato

TGC AS, Oslo

- Prosess og prosjektledelse
- Profesjonell styreleder for boligselskaper.
- Ledelse av bygg og rehabiliteringsprosjekter
- Regional Sales Manager for Farmers Wife, leverandør av prosjektstyringsverktøy

Konsulent CRM

Prosjektleder/KAM mars 2016 - des. 2019

Screen Media AS, Oslo

Prosjektledelse og salg

- Prosjektledelse interne produksjoner
- Prosjektledelse for eksterne kunder
- Ansvarlig for prosjektstyring og utarbeidelse av prosedyrer for prosjektgjennomføring

Senior Prosjektleder des. 2011 - feb. 2016

TV 2 AS, Oslo/Bergen

- Ledet utviklingsprosjekter for nye produksjonsplattformer
- Prosjektledelse for bygging av NSG kjøretøy

Personalia

Fødselsdato
16. april 1970

LinkedIn
linkedin.com/in/pcltgc

Ferdigheter

Ms office

Generell kompetanse prosjektverktøy

Propely - Verktøy for drift av eiendom

Uliek styreverktøy som Styrerommet, Solibo Home etc

Språkkunnskaper

English

- Prosjektledelse arbeidsflyt for ENG og programproduksjon.

KAM/Product Manager okt. 1996 - des. 2012
Danmon Norge as, Oslo
- Salg og produktledelse
- Prosjektledlese studio og etterarbeidsleveranser

Overingeniør okt. 2006 - des. 2011
Universitetet i Oslo, Oslo
- Teknisk leder for fakultetets medieenhet.
- Ansvarlig for daglig drift og gjennomføring av prosjekter.
- Ressursallokering og rapportering.
- Prosjektledelse ved innføring av nye produksjonsplattformer.

Utdanning

Executive Master of Management sep. 2021 - juni 2022
Handelshøyskolen BI, Oslo
Markedsorientert forretningsstrategi. 30p
- Analyse av markedet hvor bedriften virker
- Analyse av bedriftens posisjon i forhold til sine konkurrenter
- Analyse av bedriftens omdømme
- Innhenting av data knyttet til omdømme
- Utvikling av forretningsstrategi basert bedriftens verdiforslag

Executive Master of Management sep. 2020 - juni 2021
Handelshøyskolen BI, Oslo
Grønn vekst og konkurransekraft. 30p
- Bedrifters evne til omstilling
- Regulative krav og rapportering ESG
- Beregning av en bedrifts eller prosjekts miljøavtrykk innenfor Scope 1,2 og 3

Executive Master of Management sep. 2019 - aug. 2020
Handelshøyskolen BI, Oslo
Prosjektledelse 30p
- Prosjektmetodikk og vurdering av metode opp mot leveranse
- PMO -Prosjektstøtterollen
- Analyse av organisasjoners prosjektmodenhet
- Analyse av prosjektets suksesskriterier
- Prosjektorganisering og team-ledelse
- Utvikling av businesscase og PID

Programingeniør aug. 1995 - juni 1997
Høyskolen I Innlandet, Lillehammer

Fagskole Elkraft aug. 1993 - juni 1995
Kristiansand Tekniske Skoler, Kristiansand

Videregående aug. 1986 - juni 1988
Kristiansand Yrkesskoler, Kristiansand
Elektroteknikk, avsluttet med fagbrev 1992

Sertifikater

PRINCE2 mai 2014

Mekler Konfliktrådet i Oslo april 2024

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.01.25
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 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 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 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

Grunnkart

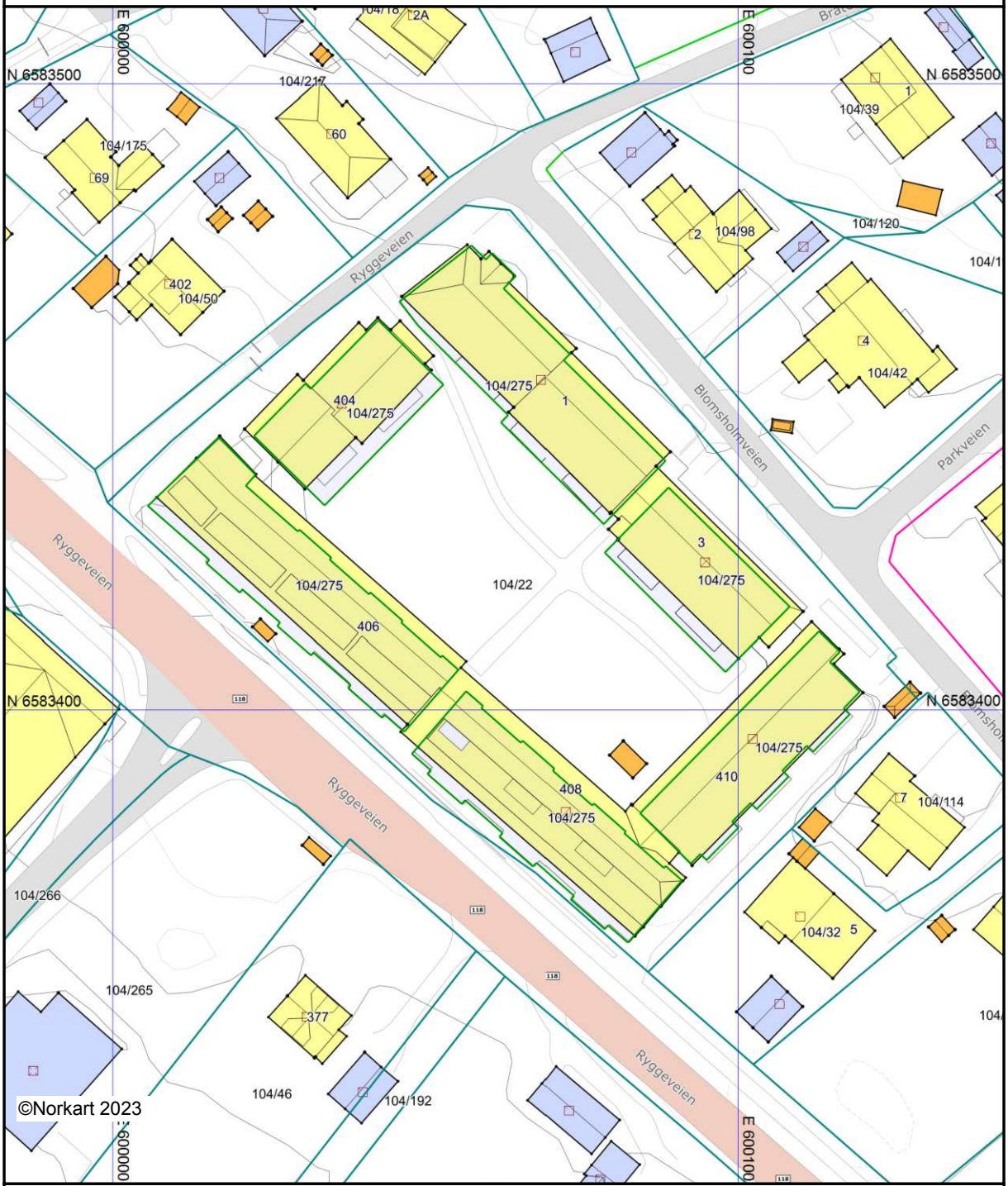
Moss kommune

Eiendom: 104/275/0/97
Adresse: Ryggeveien 406
Dato: 19.09.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Rygge kommune

Arkitekthuset Knut H Knudtsen AS
Postboks 117

1431 ÅS

Deres ref.
Vår ref. 16/266-157
Saksbeh. Siw Gjøsund
Arkiv GBNR 4/22
07.12.2018

Midlertidig brukstillatelse - Ryggeveien 404 A - Gbnr 4/22 - Bygning A og garasjeanlegg trinn 2

Saken er behandlet som saksnr **PMU 479/18**.

Rammetillatelse er gitt 16.10.2012, dispensasjon og endring av tillatelse er gitt 09.11.13. Dispensasjon for gesimshøyde er gitt 18.10.16 og endring av tillatelse er gitt den 22.03.17. Igangsettingstillatelse for byggetrinn 2 er gitt 19.10.2018.

Gjelder:	*Parkeringskjeller trinn 2 og bygg A*
Byggested:	*Ryggeveien*
Tiltakshaver:	*T13 Eiendom AS*
Ansvarlig søker	Arkitekthuset Knut H Knudtsen AS

Søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt:	09.11.2018 Komplettert 06.12.2018	**Vedtaksdato**	**07.12.2018**.	**Vedtaksnr.**	**479/18**

VEDTAK OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE:

Midlertidig brukstillatelse er gitt med grunnlag i ny gjennomføringsplan revidert: 09.11.2018 jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10 og Forskrift om byggesak § 8-1.

Midlertidig brukstillatelse er gitt til:	
	Hele tiltaket
X	**Følgende del(er) av tiltaket: Bygg A og parkeringskjeller trinn 2**
I følge opplysninger gitt i søknad om midlertidig brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler: Bygning C og E Før det kan gis ferdigattest skal gjenstående arbeider være utført og nødvendig dokumentasjon sendt til Rygge kommune innen 01.07.2019.	

Faktura for gebyr i hht. kommunens gebyrregulativ vil bli ettersendt.

Merknad:
Det forutsettes at trinnfri adkomst er sikret.
Tilfredsstillende sikkerhet og sikring mot de deler hvor arbeider fremdeles pågår skal ivaretas.

Med hilsen

Siw Gjøsund
Fagleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
T13 Eiendom AS, Verket 22, 1534 MOSS

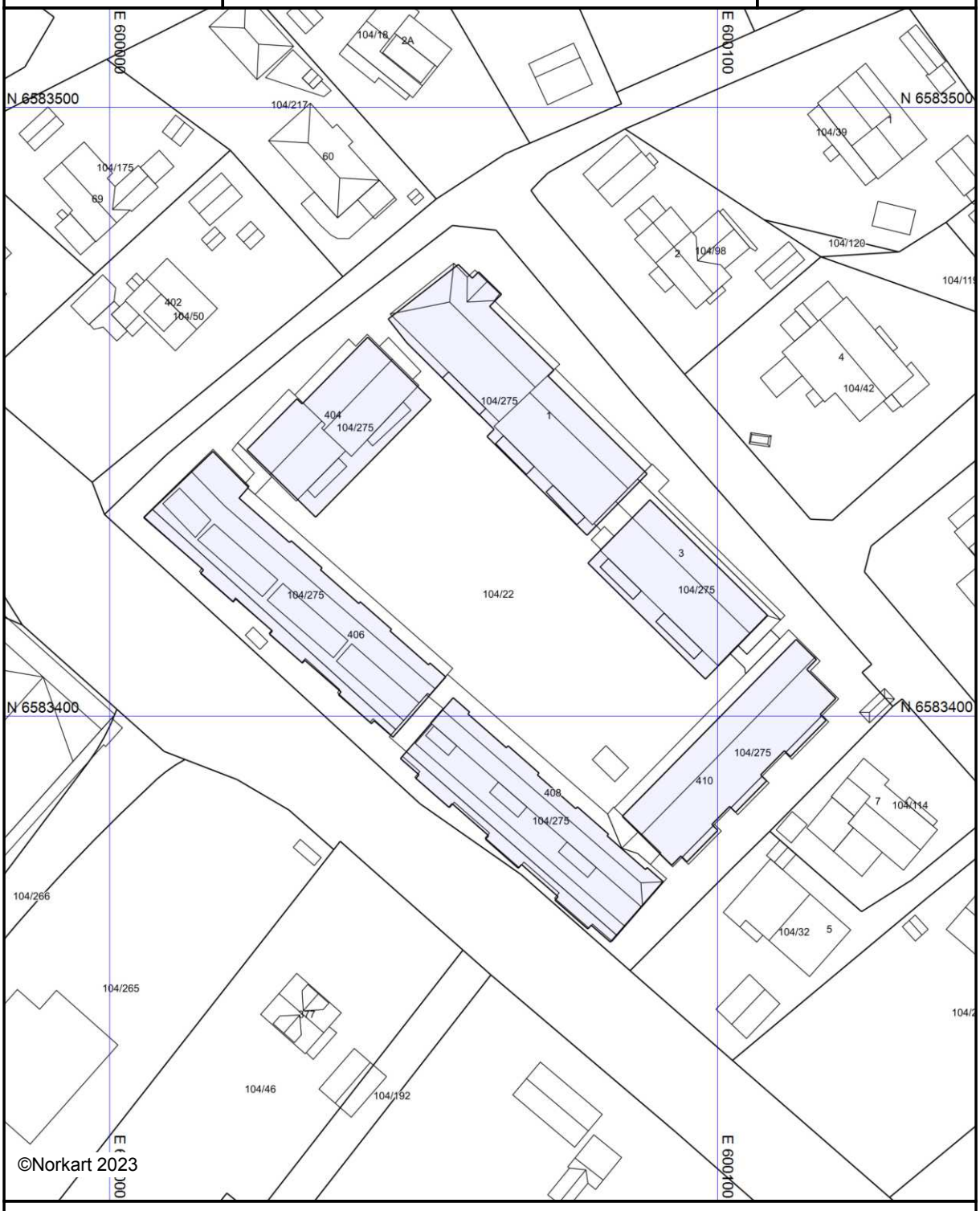
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/275/0/97
Adresse: Ryggeveien 406
Dato: 19.09.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Rygge kommune
Erik Vieth Pedersen
kopi

KOMMUNEDELPLAN FOR HALMSTAD, RYGGE KOMMUNE

2005 - 2016

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Datert 04.05.05, sist revidert 16.01.07

Vedtatt i Rygge kommunestyre 14.12.2006

1. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Planen er inndelt i følgende formål etter plan- og bygningslovens § 20-4:

I. Byggeområder (PBL § 20-4 1. ledd nr. 1)
- Boligområde
- Senterområde (lokalsenter)
- Næringsområde (forretning, kontor, industri)
- Offentlig formål
- Område for kommunalteknisk virksomhet
- Område for allmennyttig formål
- Friområder (idrettsanlegg, parker og viktige ledd i grønnstrukturen)

II. LNF-områder (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2)
- Landbruks-, natur-, og friluftsområder (LNF).
- LNF-områder med flerbruksinteresser (jordbruk/ siktkorridor kulturlandskap)
- LNF-områder med flerbruksinteresser (skogbruk/ klimaskog/ friluftsliv)

VI. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 20-4, 1. ledd nr.6)
- Veier
- Parkeringsområder
- Jernbanetracé
- Gang- og sykkelstitracéer

Arealbrukskategoriene som nyttes på plankartet innenfor rammen av § 20-4 første ledd kan suppleres med bestemmelser etter samme paragrafs andre ledd, slik at bestemmelsene utfyller og utdyper den fastsatte arealbruk. I tillegg kan det gis bestemmelser uavhengig av arealkategori. Bestemmelsene fastsetter i tekst forhold som det ikke er mulig eller hensiktsmessig å fremstille på plankartet. Bestemmelsene er juridisk bindende for grunneiere og rettighetshavere (jfr plan- og bygningslovens § 20-6).

Kommunedelplanen erstatter kommuneplanens arealdel innenfor sitt planområde. Kommunedelplanen gjelder også generelt foran andre eldre planer, når ikke annet er bestemt. Eldre reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde i den utstrekning de ikke er i strid med kommunedelplanen, fremgår av egen liste (se vedlegg 1). Ved eventuell uoverensstemmelse mellom disse og kommunedelplanen er det kommunedelplanen som gjelder i forhold til ytre avgrensing av byggeområder, mens det er reguleringsplanene som gjelder i forhold til hvordan byggeområdene skal detaljutnyttes (interne veier, lekeplasser og lignende). Dersom kommunedelplanen omhandler forhold som ikke er nevnt i reguleringsplanenes reguleringsbestemmelser, og det ikke er motstrid, gjelder kommunedelplanens bestemmelser. Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som godkjennes etter at kommunedelplanen er vedtatt, vil gjelde foran denne (jfr. *plan og bygningslovens § 20-4, bokstav h, jfr. § 20-6, tredje ledd).*

§ 1 Fellesbestemmelser uavhengig av arealkategori

§ 1.1 Støy

(plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

De til enhver tid gjeldende bestemmelser for maksimal støyeksponering skal ligge til grunn ved nybygg, tilbygg og påbygg. Det skal tas hensyn til flystøy, vegtrafikkstøy og jernbanestøy. Det henvises til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T – 1442.

§ 2 Byggeområder

§ 2.1 Plankrav

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav a)

I byggeområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 84 og 93 a), h), i) og j) samt fradeling til slike formål før området inngår i vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan.
Unntatt fra plankravet er oppføring av inntil 2 eneboliger eller 1 tomannsbolig i eksisterende boligområder, og fradeling av tomt til samme formål. Unntatt fra plankravet er også tilbygg, påbygging, underbygging, garasjer, uthus og plassering av midlertidig eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg.
Slikt plankrav omfatter ikke areal avsatt til senterområde siden dette er gitt en mer detaljert anvisning i både kart (jfr. utsnitt 1:2000) og bestemmelser. Plankrav gjelder heller ikke for boligområde E p.g.a dets beskjedne størrelse.

Områdene C og F skal planlegges samlet.

§ 2.2 Rekkefølgebestemmelser

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Områder for framtidig boligbebyggelse kan påbegynnes når det er sikret etablering av tekniske anlegg og samfunnstjenester som tilstrekkelig vannforsyning, avløpsanlegg, vegnett, ink. gang- og sykkelveier til sentrum og til skoler, samt tilstrekkelig kapasitet i barnehager, skoler, sosial- og omsorgstjenester.

Området bebygges slik at man starter utbygging på de områder som ligger nærmest sentrum (Kiwi) på Halmstad, og bygger seg sørover mot grensen mot Råde. Unntaket fra dette er tomt for seniorboliger og Kløverbo, som er de første boligprosjektene i Halmstad-planen.

Dette gir følgende utbyggingsrekkefølge, som følges opp gjennom rekkefølge på vedtak av reguleringsplaner: Først tomt for seniorboliger og Kløverbo, så felt E, felt F, C, B og felt A. Deretter feltene G, D, I og H. Dersom noen av områdene ikke er aktuelle for utbygging, går man videre i utbyggingsrekkefølgen.

Utbygging av leiligheter i 2. og 3. etasje i senterområdet betraktes som en fortetting i eksisterende områder, og kan igangsettes umiddelbart.

Nytt senterområde M2 med tilhørende fortau tillates ikke utbygd før områdene J, K, L, M1 og N er utbygd – og eksisterende senterområder er utnyttet i samsvar med planen - slik at ikke verdifullt, eksisterende bygningsmiljø går tapt før det er sikkert at det er behov for hele senterområdet. Inntil det foreligger godkjent omdisponering for område M2 tillates det ikke tiltak som forringer eksisterende kvaliteter i gammelt bygningsmiljø.

§ 2.3 Krav om lekearealer i planlagte byggeområder

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veier plasseres. Lekeplasser skal så langt det er mulig plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer. Større sammenhengende, tilliggende friluftsområder skal ha god tilgjengelighet med avsatte forbindelseskorridorer for allmenn ferdsel. Adkomst til lekeområder skal være gang/sykkelvei, fortau eller turvei, eller i spesielle tilfeller svært lite trafikkert intern kjørevei.

For områder med inntil 30 boligenheter skal det avsettes minimum 50 m² leke areal for hver ny boligenhet. For områder med over 30 boligenheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minimum 1500 m² for hver 30. bolig. For områder med over 90 boligenheter skal det i tillegg avsettes arealer til områdelekeplass på minimum 5000 m² for plasskrevende aktiviteter (ballek, sykling, aking, ski/skøyte-lek, byggelek etc.). Lekearealene skal være opparbeidet samtidig med boligbebyggelsen.
For boligbebyggelse som er tilrettelagt for andre grupper enn barnefamilier kan kommunen fastsette et lavere krav til leke areal pr. boenhet.

§ 2.4 Krav om tilgjengelighet

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak skal *universell tilgjengelighet* til bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad, slik at alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede sikres best mulig tilgjengelighet. Bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig i samsvar med gjeldende tilgjengelighetskriterier.

§2.5 Estetikk og bevaringshensyn

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning.
Det skal både ved utarbeidelse av reguleringsplan/bebyggelsesplan og/eller ved byggesøknad fremgå hvordan dette er forsøkt tatt hensyn til.

§ 2.6 Boligområder

Nåværende boligområder
Innenfor areal avsatt som eksisterende boligområde tillates eksisterende bebyggelse opprettholdt. Kommunen kan tillate tilbygg/påbygg uten at det stilles krav om reguleringsplan/bebyggelsesplan dersom tiltaket passer i strøket, dersom det medfører en normal tomteutnyttelse og dersom det ikke vanskeliggjør en framtidig, ønsket utvikling.

Det tillates ikke oppført nye boenheter i rød støysone. Ved hvert byggetiltak må det dokumenteres at de til enhver tid gjeldende støygrenser overholdes.

Framtidige boligområder
Innenfor områdene A, B, C og D tillates kun konsentrert boligbebyggelse for å utnytte sentrumsnære boligområder best mulig.

Innenfor områdene E, F og G tillates kun fortetting som er tilpasset strøkenes karakter. Innenfor områdene H tillates variert boligbebyggelse med hovedvekt på frittliggende eneboliger.

Innenfor område I tillates variert boligbebyggelse med hovedvekt på konsentrert eneboligbebyggelse (gruppebebyggelse, frittliggende eller i kjede).

§ 2.7 Senterområde

Innenfor areal avsatt til nåværende og framtidig senterområde tillates kun opprettholdt, videreført og/eller nyoppført bygninger for publikumsrettede virksomheter som passer naturlig inn i et lokalsenter. Eksisterende bolig tillates opprettholdt (herunder utføring av bygningsmessige arbeider på boligen) så lenge eier ønsker det. Det skal ved utforming av bebyggelse og uteområder legges vekt på god arkitektur og gode helhetsløsninger som gir et funksjonelt og estetisk attraktivt senter som god ramme for de ulike servicefunksjoner og et sosialt møtested for befolkningen.
For å skape et samlende senter er det krav om lik takform, felles takmateriale, begrensing i valg av fasadematerialer samt lik fasadelinje mot Ryggeveien (se punktene under).

Ny bebyggelse skal plasseres som vist i eget detaljutsnitt i plankartet. Bebyggelsen skal ha bundet fasadelinje langs fortau mot Rv 118 og Stasjonsveien for å skape et mer intimt og tydelig senter. Av dette følger at parkering ikke tillates opparbeidet mellom bygningene og nevnte veier. Unntatt fra dette er eiendommene Ryggeraet 49 og Stasjonsveien 12 og 19 p.g.a. bebyggelsens nåværende plassering som tillates opprettholdt. Ved gjenoppbygging etter eventuell brann skal dog eiendommene benytte samme prinsipp for byggelinje mot vei og plassering av parkeringsplasser som senteret for øvrig.

Tillatt BYA (biloppstillingsplasser iberegnet) må ikke overstige 70 % av tomtens nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal (målebrevsarealet), jfr Norsk Standard 3940.

Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 8 og 10 m.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 30 grader. Takmaterialet skal være rød tegl.

Som fasadematerialе skal nyttes enten trematerialе, rød tegl eller puss. Kommunen skal godkjenne fargevalg.

2. og eventuelt 3. etasje kan tillates nyttet til boligformål.

For senterbebyggelsen kreves det avsatt minst 1 p-plass pr. 20 kvm gulvflate for forretning og minst 1,5 p-plass pr. boenhet dersom p-plassene inngår i fellesanlegg – alternativt 2 p-plasser når disse anlegges individuelt.

§ 2.8 Forretningsområder

Innenfor areal avsatt til nåværende forretningsområder tillates eksisterende virksomheter opprettholdt og videreført. Det tillates imidlertid ikke nye virksomheter som er sterkt trafikkskapende (for eksempel stor dagligvareforretning e.l.). Slikt forbud gjelder imidlertid ikke hjørnetomta ved krysset Ryggeveien/Flyplassveien (Rygge Kro).

Innenfor forretningsområdene tillates etablert boliger i 2. og eventuelt 3. etasje.

Forretningsområdene R, S, T og U tillates bruksendret til boligformål uten særskilt plankrav p.g.a. områdenes begrensede størrelse dersom det kan fremlegges gode løsninger for boligutnyttelse i forhold til tomta og tilliggende bebyggelse og veisystem.

§ 2.9 Kontorområder

Nåværende kontorområde
Innenfor område avsatt til nåværende kontorområde (område V) tillates eksisterende kontorbygg opprettholdt. De tillates eventuelt også bruksendret til boligformål uten særskilt plankrav p.g.a. områdets begrensede størrelse - dersom det kan fremlegges gode løsninger for boligutnyttelse i forhold til tomta og tilliggende bebyggelse og veisystem.

Framtidig kontorområde
Innenfor område avsatt til framtidig kontorbygg (område P) tillates etablert nye kontorbygg. Virksomheter som har fordel av lokalisering nær flyplass skal prioriteres. Virksomheter som naturlig passer inn i tettstedets handlesenter (jfr. §2.6) tillates ikke etablert innenfor området.

§ 2.10 Industriområder

Innenfor område Q tillates etablert ny industrivirksomhet.

§ 2.11 Område for offentlig formål

Nåværende offentlige formål
Innenfor område avsatt for nåværende offentlige byggeformål tillates eksisterende virksomheter opprettholdt og videreført.

Framtidig offentlig formål
Innenfor område avsatt for nye offentlige byggeformål tillates eksisterende parkeringsplass ved jernbanestasjonen utvidet.

§ 2.12 Områder for kommunalteknisk virksomhet

Innenfor område avsatt til nåværende kommunalteknisk virksomhet tillates eksisterende virksomheter opprettholdt og videreført. (Plankartet viser bare eksisterende telestasjon. Mindre anlegg er ikke vist i plankartet fordi de er for små i forhold til karets målestokk. De tillates likevel opprettholdt).

§ 2.13 Område for allmennyttig formål

Innenfor område avsatt til nåværende allmennyttig formål tillates eksisterende virksomheter opprettholdt og videreført.

§ 3 LNF-områder (landbruks-, natur- og friluftsområder)

Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse er kun tillatt for driftsbygninger og våningshus tilknyttet eksisterende gårdsanlegg.

§ 4 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

Det forutsettes ikke anlagt nye høyspenningslinjer som luftstrekk innenfor planområdet (plankartet viser heller ikke eksisterende linjer).

2. RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men kun av veiledende karakter. De kan dermed ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. I forhold til planbestemmelsene gir retningslinjene ytterligere holdepunkter og føringer for praktisering av planen, spesielt i forbindelse med dispensasjoner. Retningslinjene angir kommunens holdning til de problemstillingene som blir omtalt og danner grunnlag for effektiv saksbehandling fra administrasjonen.

2.1 Retningslinjer uavhengig av arealkategori

2.1.1 Dispensasjon

Det faste utvalg for plansaker (FUP) kan gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når særlig grunner foreligger (PBL's § 7). Dispensasjonsadgangen er et virkemiddel for å kunne korrigere for utilsiktede virkninger, og er ikke ment som et generelt saksbehandlingsverktøy. I saker av regional betydning skal det innhentes uttalelse fra berørte regionale myndigheter. Ved behandling av dispensasjonssaker skal følgende vektlegges:

- "Særlige grunner" skal tolkes i henhold til rundskriv T-5/84 og brev fra Miljøverndepartementet av 11.11. 1999. Når "særlige grunner" ikke foreligger skal dispensasjon ikke gis.
- Det skal alltid vurderes om en dispensasjon skal gis betinget, ved at det stilles vilkår eller om dispensasjon gjøres tidsbestemt eller kan oppheves ved pålegg.
- Ved evt. dispensasjon skal det tas særlig hensyn til allmenne ferdselsinteresser, friluftsliv, landskap, biologisk mangfold, estetikk og naturelementer.
- Ved dispensasjonsbehandling for hyttebebyggelse vil viktige vurderingsmomenter være hvorvidt dispensasjonen vil føre til bedret estetikk, at mindre areal blir privatisert eller ferdselen for allmennheten blir bedret.

2.1.2 Støy

Veitrafikk, jernbane og flystøy
Miljøverndepartementet har i februar 2005 gitt følgende regelverk: "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T – 1442".

I reguleringsplaner må det være bestemmelser som sikrer at grenseverdiene i T – 1442 overholdes.

2.1.3 Kulturminner

(Kulturminneloven)

- Tiltak som kan virke inn på automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner skal oversendes kulturminnemyndighetene til uttalelse tidligst mulig før vedtak.
- Byggetiltak ved vedtaksfredede og verneverdige byggverk eller i verneverdige kulturmiljøer må oversendes fylkeskonservatoren for vurdering tidligst mulig og før vedtak.

2.2 Retningslinjer for byggeområder

Her vises det kun til utfyllende bestemmelser samt til bestemmelser i respektive reguleringsplaner for områder som dekkes av disse.

2.3 Retningslinjer for landbruks-, natur- og- friluftsområder (LNF)

Oppføring av ny bebyggelse som ikke er tilknyttet stedbundet næring er ikke tillatt (jf. pbl. §20-4, 2.ledd, pkt. c). Tiltak som strider mot selve formålet for området er ikke tillatt. Dette fremgår direkte av pbl. § 20-6, 2. ledd. Masseuttak ut over egen bruk er således ikke tillatt. Det samme gjelder antenneanlegg, kraftlinjer o.l. Dispensasjon kan likevel være tilrådelig for mindre tiltak og endringer av eksisterende byggverk når tiltaket ikke fører til forringelse av landskapsverdier, kulturminner, rekreasjonsområder, andre verneverdier eller eksisterende byggverk.

2.3.1 LNF-områder og eksisterende boligeiendommer

Innenfor området tillates om-, til- og påbygning av eksisterende boligbebyggelse, samt gjenoppbygging etter brann o.l. i den grad det ikke etableres nye leiligheter.
Det er generelt tillatt å etablere mindre bygg som naturlig er tilknyttet eksisterende boligbebyggelse (garasje, uthus m.m.). Garasje, uthus mm skal ikke ha mer enn 1 etasje.

Det er ikke tillatt å utvide eksisterende adkomstveier, eller å anlegge nye veier, parkeringsplasser eller gangstier. Unntatt er stier til benyttelse for allmennheten.

2.3.2 Kårboliger i landbruket

Kårbolig tillates oppført bare dersom eiendommens næringsgrunnlag tilsier at behovet reelt er til stede, og den bør primært oppføres i tilknytning til gårdstunet. Tomt til kårbolig tillates ikke fradelt.

2.3.3 Næringsutvikling i landbruket

Kommunen stiller seg positiv til utvikling av nye næringer i landbruket. Kommunen vil vurdere dispensasjonsadgangen i søknader som er i tråd med Regjeringens signaler om å skape nye næringer.

Ved vurdering av eventuell dispensasjon for bruk av landbrukseiendommer til virksomhet ut over tradisjonell/stedbunden næring skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- Det kan tillates småskalavirksomheter (produksjoner, aktiviteter og tjenester) med utgangspunkt i gårdens og familiens ressurser og innenfor den ramme (størrelse) som disse representerer.
- Det skal tas utgangspunkt i den arbeidskraft som er bosatt på gården. I begrenset omfang kan det likevel være akseptabelt å benytte ekstern arbeidskraft.
- Virksomheten skal innpasses i eksisterende bygningsmasse. Oppføring av nye byggverk til slike formål skal normalt ikke tillates. Dersom nye bygninger likevel godkjennes, skal ny bebyggelse som hovedregel plasseres i tilknytning til gårdens tun, og gis en stedstilpasset utforming.
- Fradeling til slike formål tillates ikke.
- Omdisponering eller oppføring av ny bygning ved samarbeidstiltak som naturlig kan benyttes til gårdsdriften kan tillates. Plassering uavhengig av gårdens tun og fradeling til formålet kan tillates for samarbeidstiltak hvis det ut fra forutsetninger som finansiering, samarbeidsmiljø o.l. er naturlig.

Med samarbeidstiltak menes tiltak hvor to eller flere brukere driver en form for samdrift/samarbeid som fjøs med melke-/kjøttproduksjon, redskapshus, verksted, fôrlager, potet-/grønnsakslager eller lignende. Aksjeselskap innenfor samarbeidstiltak kan opprettes.

Virksomheter godkjent og etablert etter retningslinjene ovenfor kan ikke vokse ut over de angitte rammene. I så fall må de henvises til områder avsatt til den type virksomhet.

Byggearbeider og bruksendring til slik virksomhet som beskrevet i retningslinjene ovenfor faller utenfor begrepet driftsbygninger i landbruket etter plan- og bygningslovens § 81, og må fremmes og behandles som søknad etter § 93.

2.5 Retningslinjer for viktige ledd i kommunikasjonssystemet

2.5.1 Avkjørsler

Det fastsettes at ny bebyggelse i byggeområdene (omfatter også unntak fra plankravet jfr. bestemmelsenes §2.1.1 og 2.1.2) og LNF-områdene skal lokaliseres slik at avkjørsler fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med de holdningsklasser som fremgår av gjeldende rammeplan for avkjørsler. *(Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen 1982: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier).*

2.5.2 Byggeforbudssoner langs hovednett for vei og jernbane
(Veiloven og jernbaneloven)

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse:

- Nærmere veiens midtlinje enn 50 m langs E6 eller riksvei
- Nærmere veiens midtlinje enn 15 m langs fylkesvei eller kommunal vei
- Nærmere enn 30 m regnet fra nærmeste jernbanespors midtlinje langs eksisterende eller planlagt trasé for Østfoldbanen

2.5.3 Byggeforbudssoner langs større kraftledningstraséer
(Energilovens forskrifter)

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse:

- Nærmere enn 60 m fra ledningstraséens senterleder langs kraftledninger med spenningsstyrke fra 300-420 kV
- Nærmere enn 15 m fra ledningstraséens senterleder langs kraftledninger med spenningsstyrke fra 45-66 kV

Vedlegg 1: Oversikt over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde i den utstrekning de ikke er i strid med kommunedelplanen.

Stadfestede reguleringsplaner/bebyggelsesplaner

Oversikt i kronologisk rekkefølge

Ajourført 14.08.2006

Arkiv-mappe	Navn	Stadfestet/godkjent dato
M24	Rørskogen Industriområde	22.11.74
M32	Blomsholm	19.03.79
M35	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Flyplassvn. - Råde grense Del III	05.11.82
M53/E200	Stasjonsveien 19	19.10.02
M66/E97	Eskelund/Endring	18.06.98
M122	NSB Dobbeltspor Såstad-Haug	09.06.94
M146	Kjærneshagen	11.12.97
M154	E6 4-felt	27.09.01
M184	Eskelund	04.05.06

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602203585
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	275

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0136	4	275	0	1	84 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	2	75 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	3	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	4	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	5	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	6	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	7	84 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	8	75 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	9	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	10	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	11	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	12	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	13	84 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	14	75 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	15	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	16	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	17	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	18	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	19	84 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 104917 Tinglyst: 26.09.2017
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/104917O/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-06 10:39

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0136	4	275	0	20	75 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	21	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	22	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	23	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	24	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	25	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	26	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	27	75 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	28	75 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	29	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	30	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	31	75 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	32	75 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	33	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	34	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	35	75 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	36	75 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	37	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	38	55 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	39	75 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	40	75 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	41	68 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	42	94 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	43	68 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	44	94 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	45	68 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	46	94 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	47	62 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	48	88 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	49	62 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	50	88 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	51	62 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	52	88 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1049170/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-06 10:39

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0136	4	275	0	53	76 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	54	76 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	55	76 / 4213	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	4	275	0	56	493 / 4213	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1049170/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-06 10:39

Returneres til

Fødselsnr./Org nr

Ref.nr

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0136	Rygge	4	275		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
999526055	TI3 Eiendom AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	84		13	B	84		25	B	55		37	B	55		49	B	62	
2	B	75		14	B	75		26	B	55		38	B	55		50	B	88	
3	B	55		15	B	55		27	B	75		39	B	75		51	B	62	
4	B	55		16	B	55		28	B	75		40	B	75		52	B	88	
5	B	55		17	B	55		29	B	55		41	B	68		53	B	76	
6	B	55		18	B	55		30	B	55		42	B	94		54	B	76	
7	B	84		19	B	84		31	B	75		43	B	68		55	B	76	
8	B	75		20	B	75		32	B	75		44	B	94		56	N	493	
9	B	55		21	B	55		33	B	55		45	B	68		57			
10	B	55		22	B	55		34	B	55		46	B	94		58			
11	B	55		23	B	55		35	B	75		47	B	62		59			
12	B	55		24	B	55		36	B	75		48	B	88		60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Sum teller: 4213 = nevner: 4213

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato	Partenes underskrift
01.07.17	

RETT KOPI BEVITNES
PETTER KOREN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 361 og § 362).

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Moss 01.07.17 TH3 Eiendom AS Morten K. Østberg Alexander Waldre Wiig		

SF-0217-1

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd)
Eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
4	275			RYGGE kommune

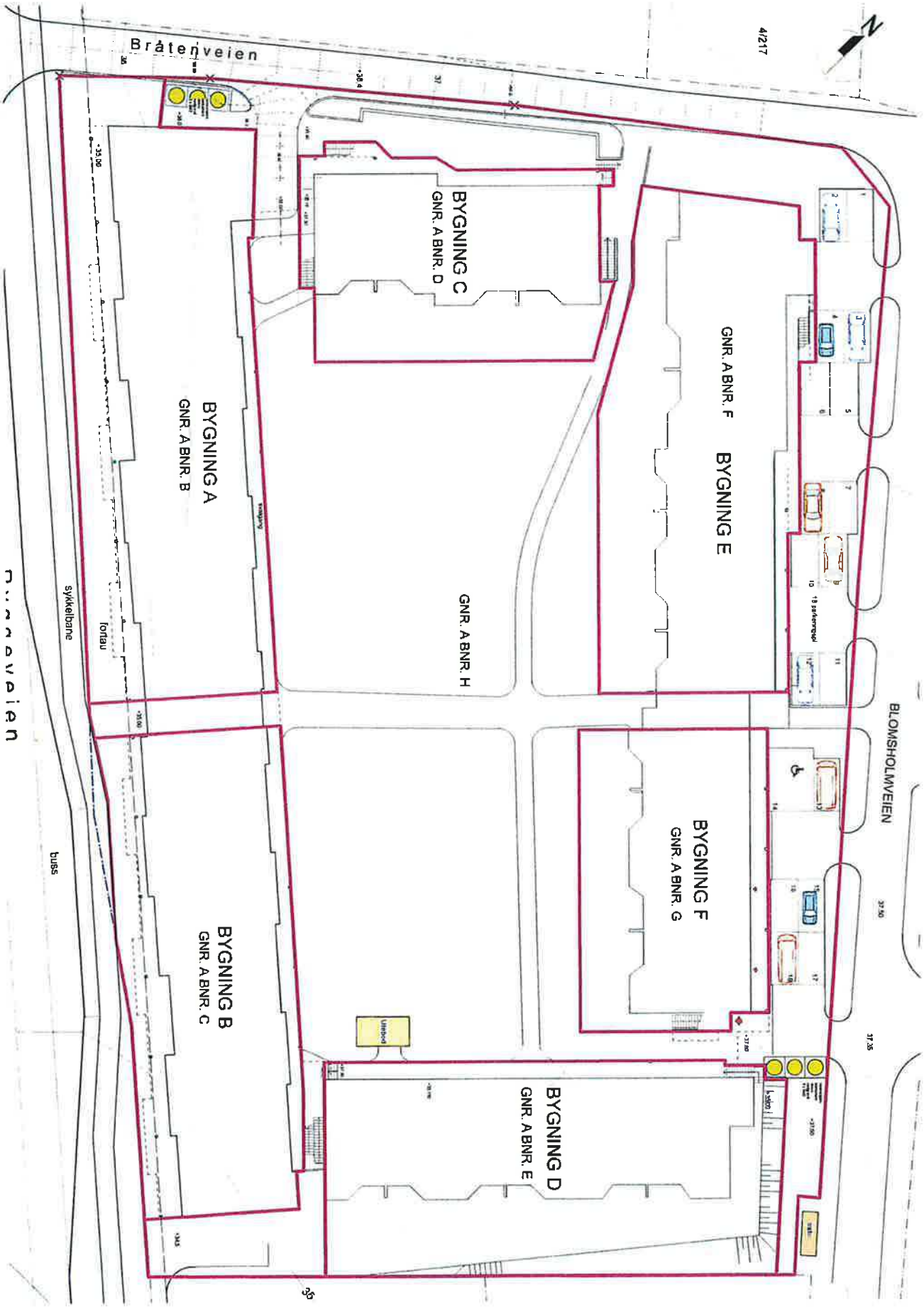
Sted og dato	Stempel og underskrift
Dikning 8/9-17	Rygge Kommune Regulering, byggesak og geodata Org.nr. 976 636 414 MVA

Noter:

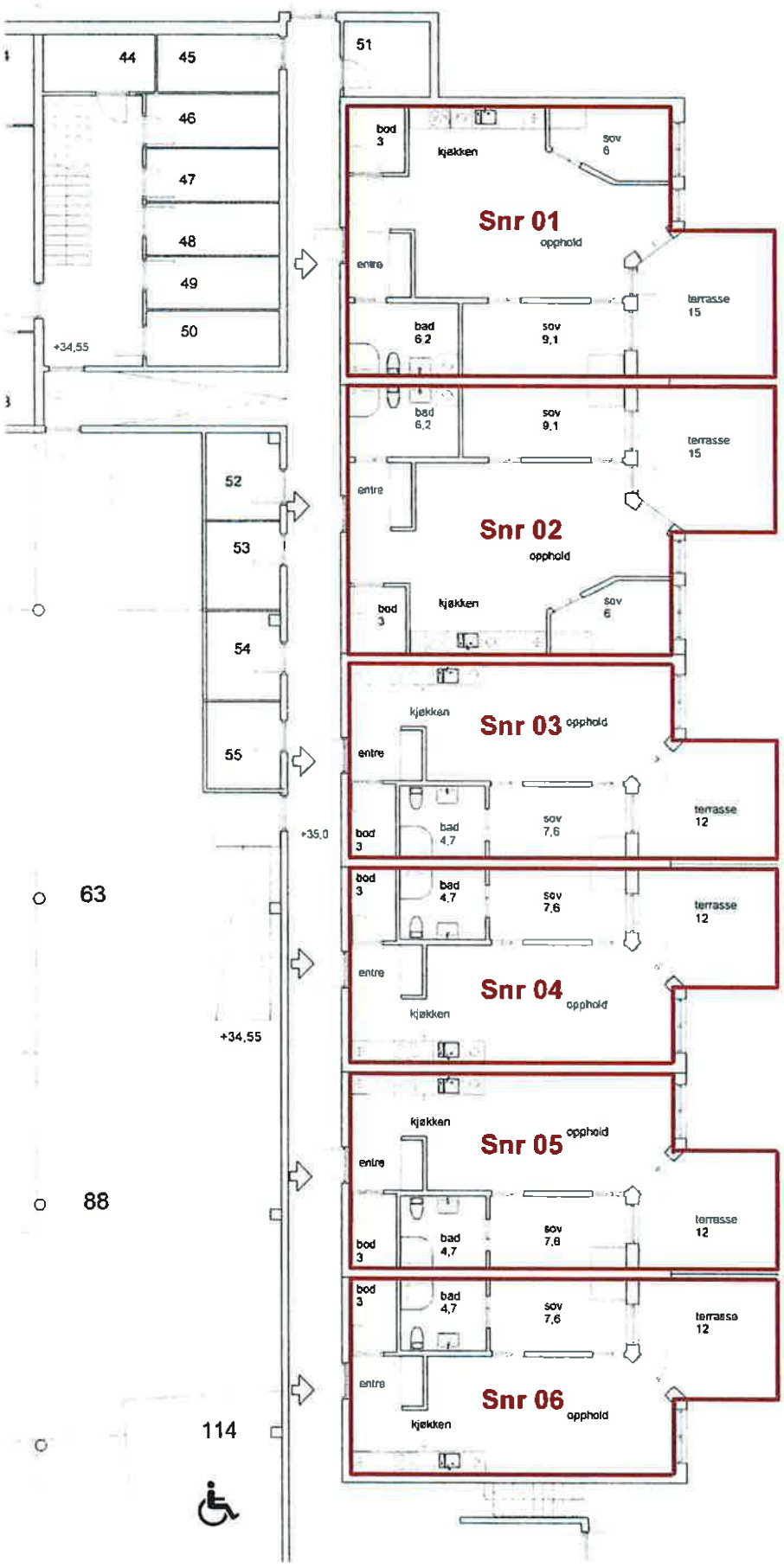
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=sameiseksjon bolig, SN=sameiseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
01.07.17	

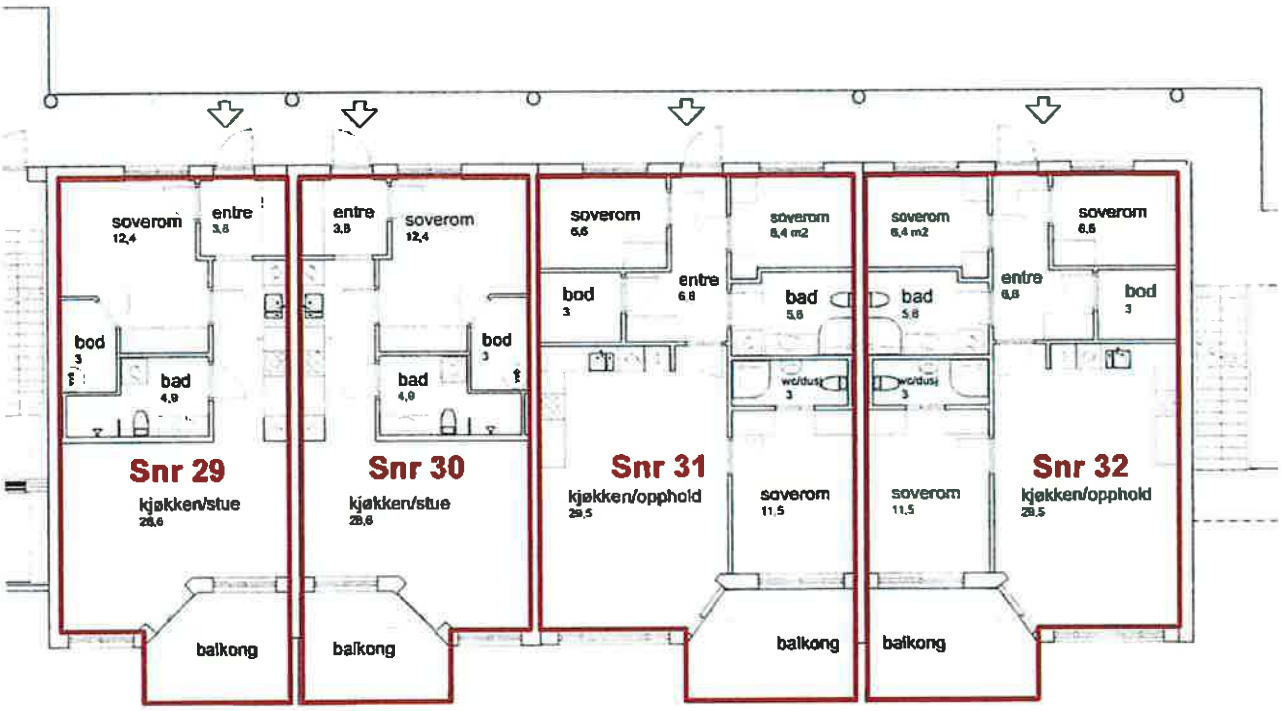
SF-0217-1


Brattenveien
4/217
BYGNING C
GNR. A BNR. D
BYGNING A
GNR. A BNR. B
GNR. A BNR. F
BYGNING E
GNR. A BNR. H
BYGNING F
GNR. A BNR. G
BYGNING B
GNR. A BNR. C
BYGNING D
GNR. A BNR. E
BLOMSHOLMVEIEN
Sykkelbane
fortau
buss
35

BYGNING D
Plan underetasje



BYGNING F
Plan 2



BYGNING F
Plan 3



Ryggeveien 406

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 1.2 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	8 min 5.8 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	20 min 11.2 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	10 min 9 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	14 min 8.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Espira Fasanveien (1-5 år) 57 barn	4 min 0.4 km
Voldskogen barnehage (1-5 år) 32 barn	13 min 1.1 km
Halmstad barnehage (1-5 år) 64 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Halmstad	2 min
Kiwi Rygge	6 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

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

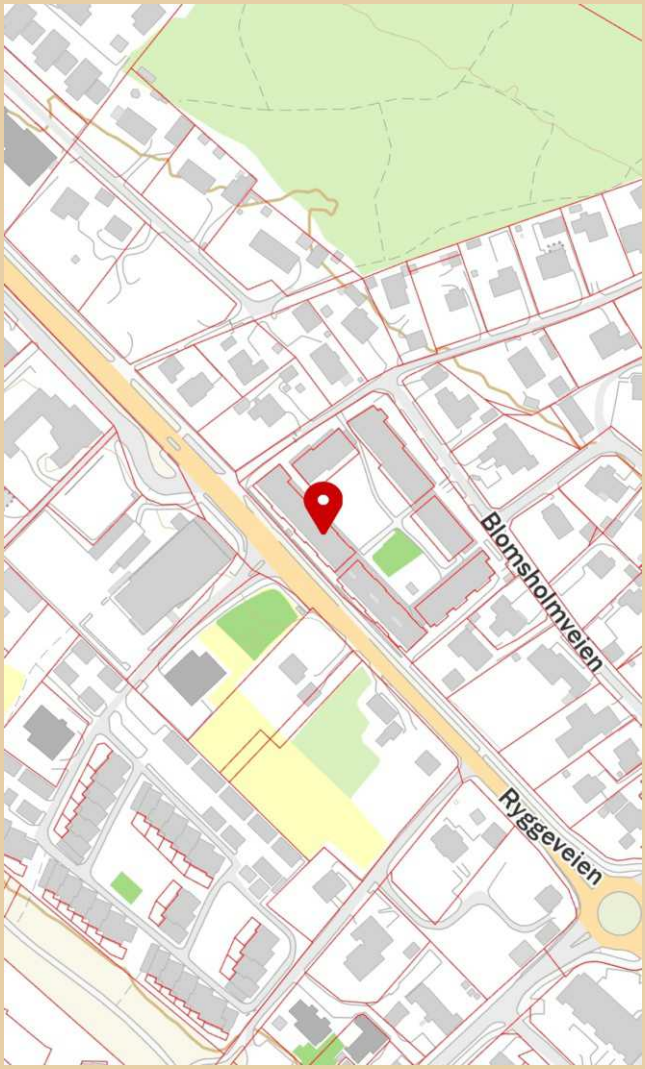
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Gateparkering
Lett 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Ryggeveien 406

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 1.2 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	8 min 5.8 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	20 min 11.2 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	10 min 9 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	14 min 8.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

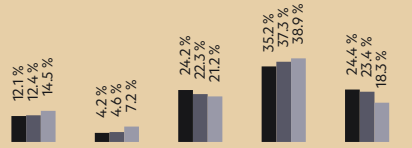
BARNEHAGER

Espira Fasanveien (1-5 år) 57 barn	4 min 0.4 km
Voldskogen barnehage (1-5 år) 32 barn	13 min 1.1 km
Halmstad barnehage (1-5 år) 64 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Halmstad	2 min
Kiwi Rygge	6 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 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	10 min
Halmstad skole - gymnastikksal	11 min
SKY Fitness Rygge	4 min

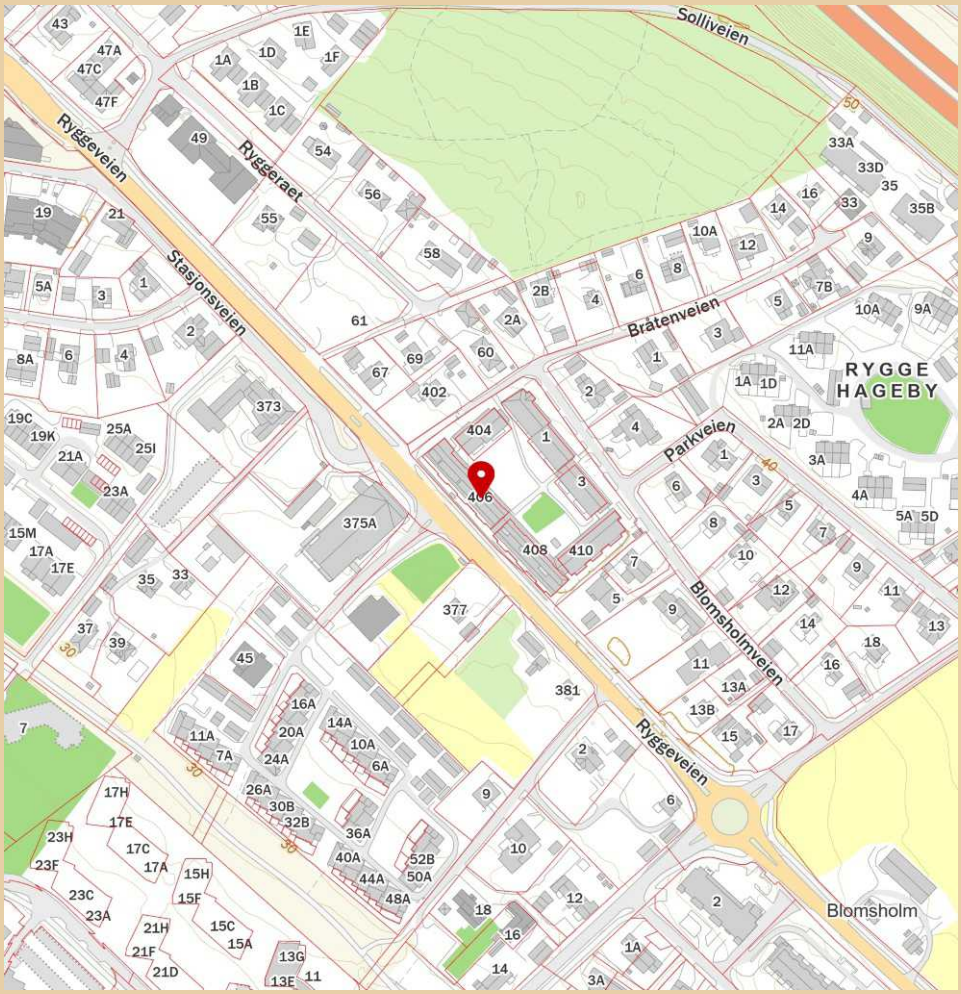
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 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

Ryggeveien 406

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 1.2 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	8 min 5.8 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	20 min 11.2 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	10 min 9 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	14 min 8.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Espira Fasanveien (1-5 år) 57 barn	4 min 0.4 km
Voldskogen barnehage (1-5 år) 32 barn	13 min 1.1 km
Halmstad barnehage (1-5 år) 64 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Halmstad	2 min
Kiwi Rygge	6 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	4 min
Rygge Vinmonopol	10 min

SPORT

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

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

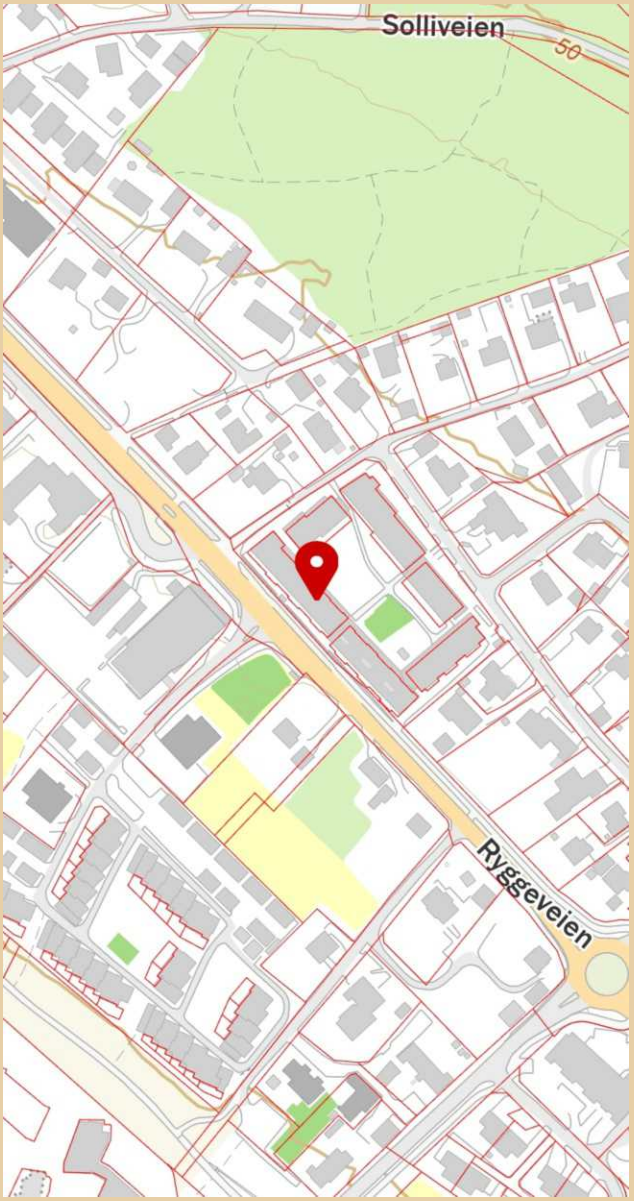
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

—

Gateparkering
Lett 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ryggeveien 406, 1580 Rygge
Gnr. 104, Bnr. 275, Snr. 97, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250221

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Anca Buberg

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 962 01 111

E-post: anca.buberg@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.
