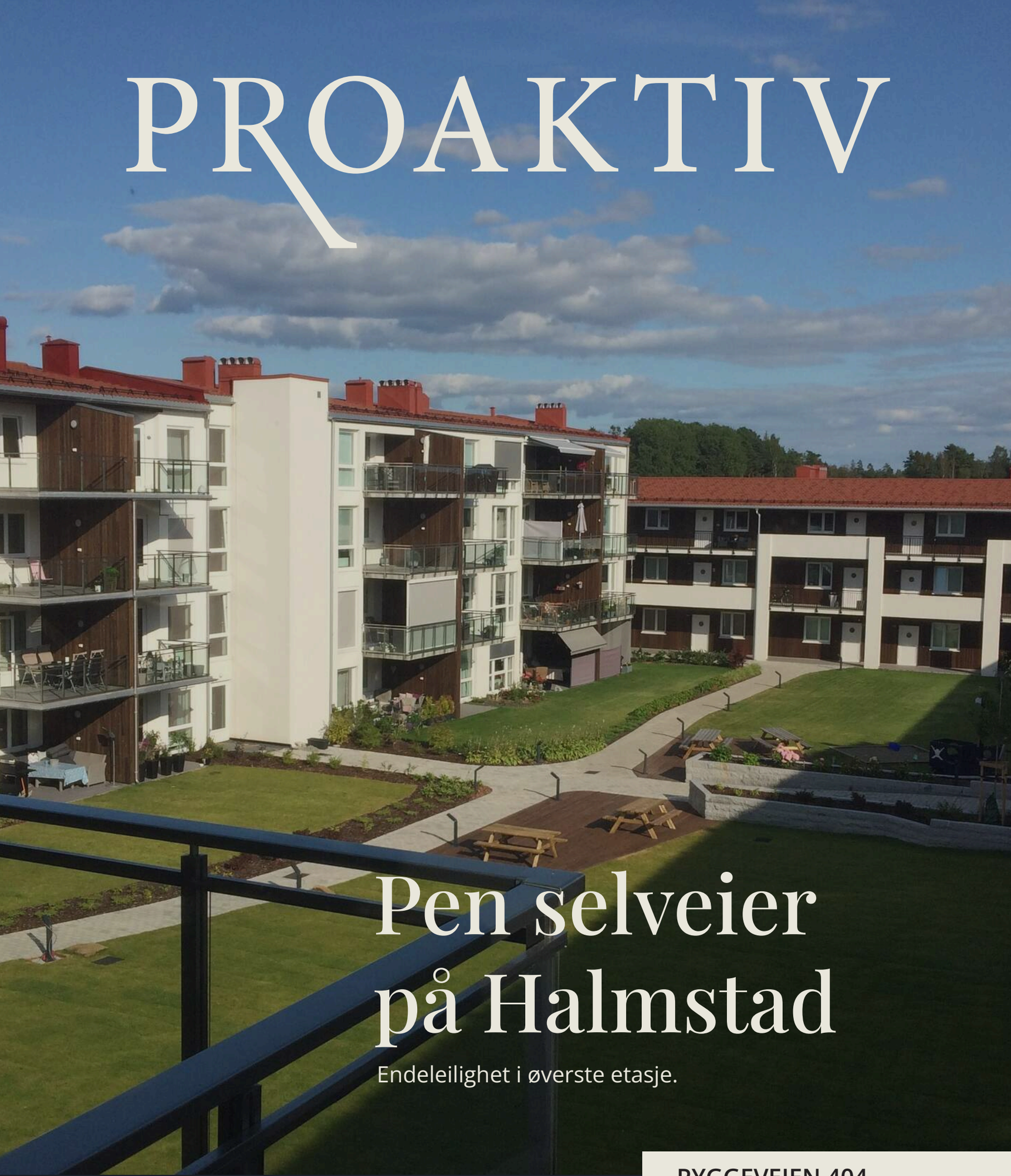
PROAKTIV



Pen selveier på Halmstad

Endeleilighet i øverste etasje.

RYGGEVEIEN 404



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



HALMSTAD

MOSS/ HALMSTAD. Pen selveierleilighet med god beliggenhet. Fin utsikt fra balkongen.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Ryggeveien 404, 1580 RYGGE

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 104, bnr. 275, snr. 96 i Sameiet Rygge Atrium

Prisantydning: 2.700.000,-

Omkostninger: 86.040,-

Andel fellesgjeld: 182.050,-

Totalpris: 2.968.090,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 2/1

BRA: 59 m²

BRA-i: 54 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i garasjekjeller. Elbil-lader.

Tomt: 3321.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.288,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader inkluderer: felles bygningsforsikring, strøm fellesområder, renovasjon, kommunale avgifter, tv/bredbånd, garasje.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn A.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

31 Plantegninger

32 Kjerneinformasjon

38 Vedlegg

155 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Fra visning der vi forsøker å få en god dialog med alle, til oppfølging og budrunde i etterkant.

Eiendomsmegler MNEF: **Hans Erik Engebretsen**



Hans Erik Engebretsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 46 44 84 43
E-post: hans@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg/ Moss
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

For meg er det meget viktig med god kundeoppfølging, både av selgere og interessenter. Megling er ikke en 9-16 jobb, så vi må forventes å svare kunder utover dette.

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING
Meglerhuset Borg AS, PB 517, 1703 Sarpsbc

Eiendomsmegler MNEF **Hans Erik Engebretsen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Sarpsborg & Moss

Beliggenhet
Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg og i Moss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg og Moss har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg og Moss vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.
Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat, og de gleder seg til å ta deg imot.



HALMSTAD

Kommune: *Moss* / ***Område:*** *Halmstad*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Meget sentral beliggenhet på Halmstad. Kort gangavstand til buss og tog, Vitus apotek og Rema ligger rett over gata. 2 min kjøring til E6.

Bebyggelse
Boligen ligger i et område med blandet sentrumsbebyggelse. Mye forretninger, restauranter mm i første etasje, og leiligheter over. Stort sett boliger i veiene parallelt.

Adkomst
Fra E6: Ta av ved Rygge flyplass, retning Rygge/ Larkollen. Kjør Flyplassveien ned til Ryggeveien, og ta til venstre ved bensinstasjonen. Følg Ryggeveien nøyaktig 1 km, og Rygge Atrium ligger på venstre side.



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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Halmstad Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
Kiwi Rygge PostNord	6 min 0.5 km

VARER/TJENESTER

Rygge Storsenter	10 min
Vitusapotek Rygge	4 min

SPORT

Rygge idrettspark Ballspill, fotball	10 min 0.8 km
Halmstad skole - gymnastikksal Aktivitetshall	11 min 1 km
SKY Fitness Rygge	4 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Det er flere barnehager på Halmstad, bl a den nye Espira

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

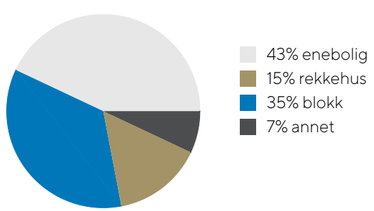
Ryggebyen kort gange unna via gangvei.

Skolekrets
Det er 1 km gange/kjøring til Halmstad skole.

Offentlig Kommunikasjon
Tog fra Rygge stasjon. Flybuss til Gardermoen fra krysset Flyplassveien og avkjøring E6. Bussforbindelse til Moss rett ved.



BOLIGMASSE



SKOLER

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

BARNEHAGER

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



VELKOMMEN TIL RYGGEVEIEN 404

Vi starter utendørs – boligen har uteplass i atriet og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering
Parkering i garasjekjeller. Elbil-lader.

Tomtestørrelse
3 321,50 m²
Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leiligheten er oppført i en boligblokk på flere plan, bygget i 2017.
Byggegrunnen består av løsmasser.
Veggene har en betongkonstruksjon, og fasadene er kledd med stående bordkledning.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål.
Etasjeskillere er konstruert av betongdekke.
Bygningen er utstyrt med PVC-vinduer med 3-lags glass, samt PVC-ytterdør og PVC-balkongdør.
Fra stuen er det utgang til en balkong med rekkverk av glass og stål.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Bygningssakskyndig
Norsk Eiendomstakst AS (befaringsdato: Fredag, 10. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2017.

5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ja
Beskrivelse: Det skal ha kommet fukt/vann til sameiets felles garasjeanlegg som er utbedret/utbedres av Sameiet Rygge Atrium.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
Ja

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja
Beskrivelse: Det skal ha kommet fukt/vann til sameiets felles garasjeanlegg som er utbedret/utbedres av Sameiet Rygge Atrium. Det er ikke observert fukt/vann i sportsboden som hører til leiligheten.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja
Firmanavn: Øk Teknikk AS, Moss, 2025
Beskrivelse: Det ble utført kanalrens av ventilasjonsrørene i



TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



leiligheten. Dette er normalt og må utføres med jevne mellomrom. Service på ventilasjonsanlegget ble også gjennomført. Dette er normalt og må utføres med jevne mellomrom.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Ja
Beskrivelse: Det er sprekk i to fliser på balkongen, jf. Reklamasjonsrapport, 14.02.2023, Follo Taksering AS.

27. Er det utført radonmåling?
Ja
Beskrivelse: Det antas at radommåling har blitt utført iht krav ifm ferdigstillelse av byggetrinn II.

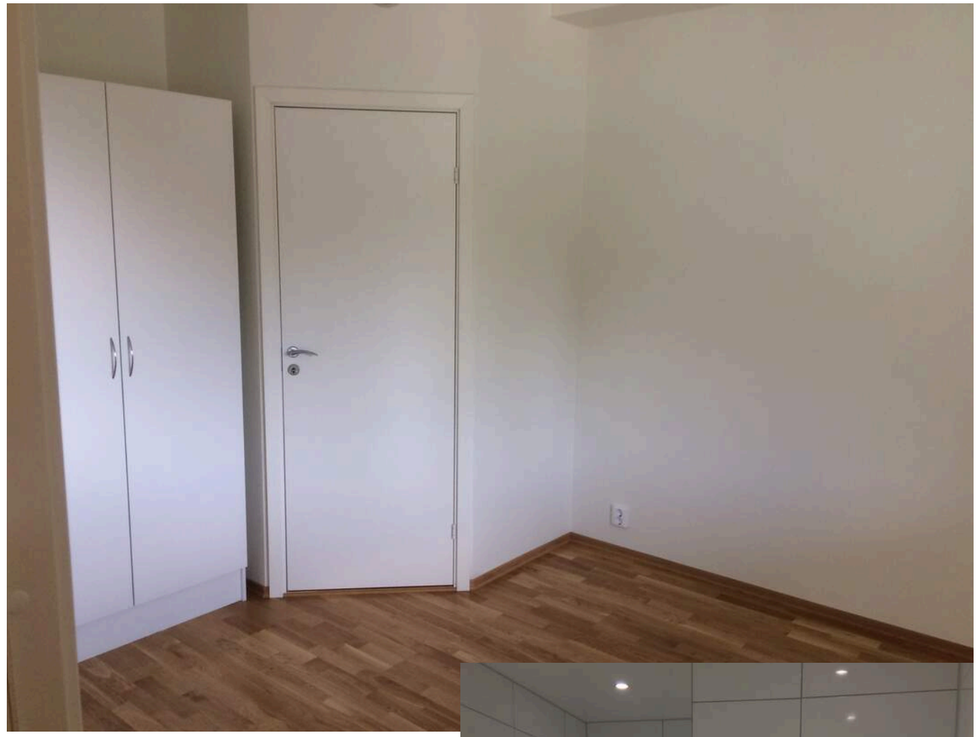
28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Ja
Beskrivelse: Styret i Rygge Atrium Sameie har gjennomført diverse reparasjoner av fellesarealer etter ferdigstillelsen av byggene. Noen leiligheter har hatt vanninntrenging som er utbedret/utbedres, men det er ikke rapportert vanninntrenging på denne leiligheten (Ryggeveien 404, C327).

29. Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ja
Beskrivelse: Styret i Rygge Atrium Sameie har tatt opp lån gjennom Obos for å utbedre avvik på fellesarealer og vanninntrenging i enkelte leiligheter (gjelder ikke C327 iht rapportering). Deler av lånet er tilbakebetalt Obos. Det kan bli aktuelt med ytterliggere utbedringer i fremtiden ifg styreleder. Omfanget på dette er ukjent for selger. Styret bør kontaktes for å få en oppdatering på eventuelle planlagte utbedringer i sameiet.

30. Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ja
Beskrivelse: Seksjonseierne har fremført et garantikrav ovenfor garantisten til utbygger via advokat Stave. Dette kravet er nå løst gjennom rettsmegling og utbetaling av et garantibeløp til eierne.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Ja

Beskrivelse: Det henvises til advokat Stave og garantisaken med advokatens stevning til Søndre Østfold Tingrett, datert 10.12.24, samt til Reklamasjonsrapport Fellesarealer, Follo Taksering AS, datert 30.01.24, for ytterligere informasjon om byggeavvikene som er avdekket.





BAD OG SOVEROM

VELKOMMEN!

Innhold
BRA-i 54 kvm: Entré, soverom, bad, teknisk rom og stue/kjøkken
TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod:
BRA-e 5 kvm: Bod

Areal
Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal:
3. etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 10 kvm

Bod

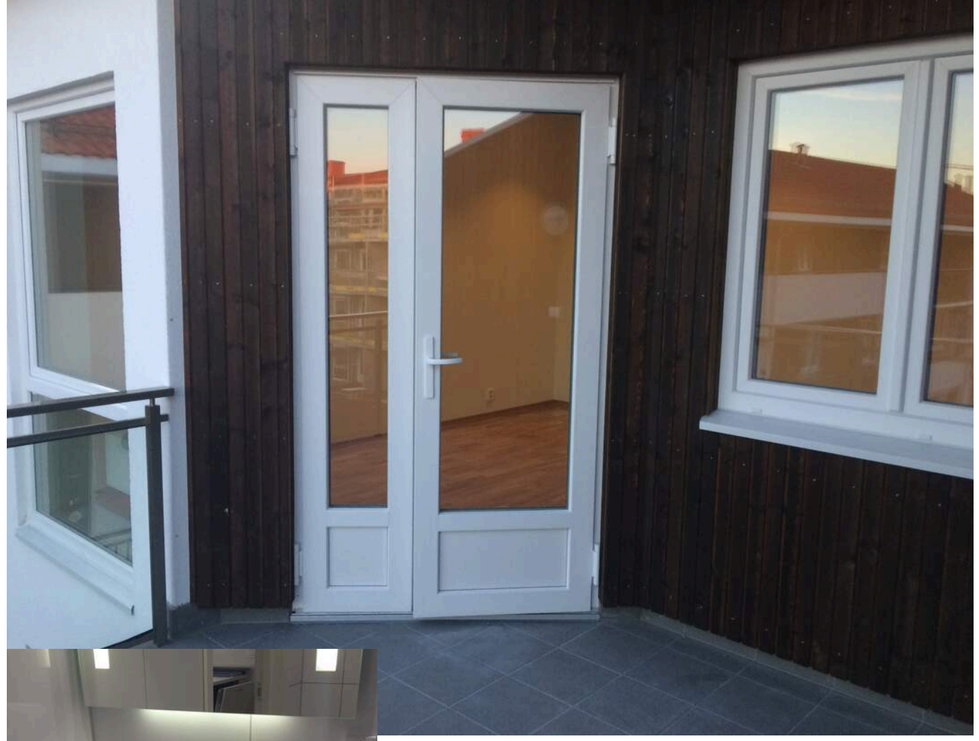
Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

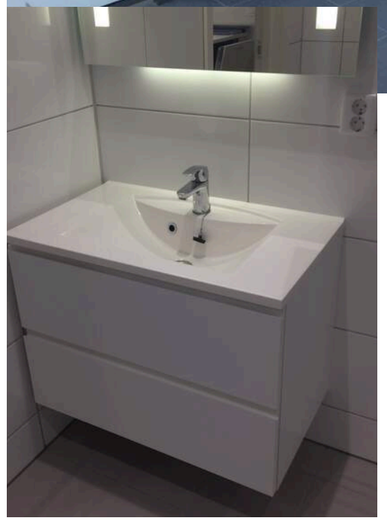
Boligbygg med flere boenheter

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.
Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.
Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).
Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.
Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Bod

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.
Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.
Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).
Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.
Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot





yu7688tyyyyyyyyyyyy6



STUE



byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

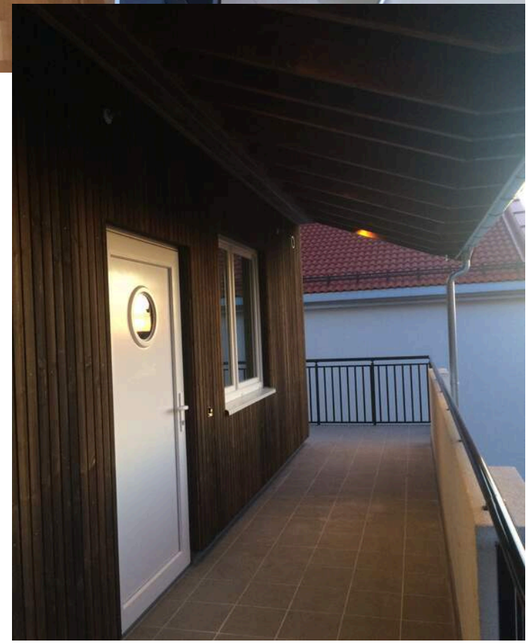
Standard
Boligen holder en normalt god standard fra 2017. Parkett gulv, og flislagt bad.

Oppvarming
Oppvarming gjøres med radiatorer. Varmekabler i bad.
Energimerke
Lys grønn A

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





SVALGANG OG KJØKKEN.







GARASJEPLASS OG BOD



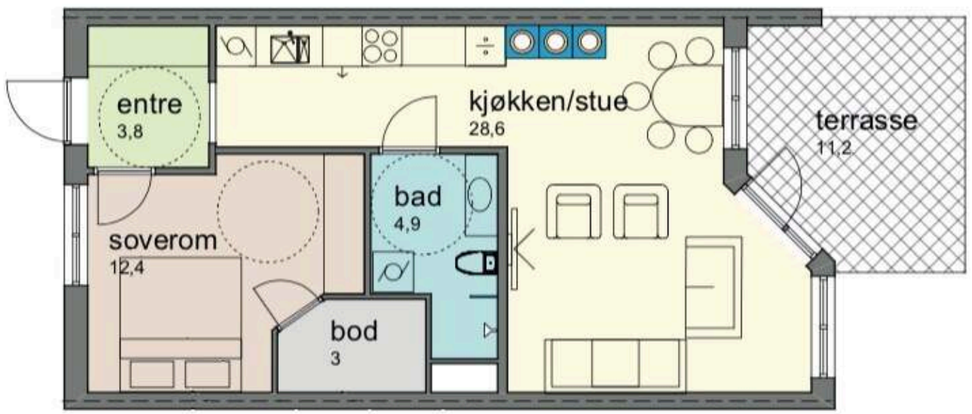

REMA 1000
7-23
posten
VI HAR GJORT DET ENKLERE Å VELGE BEDRE
KYLLING I VERDENSKLASSE
Velkommen!
7-23
Velkommen!
7-23
REMA 1000
129
39 90
69 90
59 90
249 00


7-23
KIWI PLUSS
SUNNHET TIL FOLKET
KIWI mini pris


GOOD 4 YOU
Bar & Restaurant


vitusapotek+
KAMPANJE
vitusapotek+

RyggeAtrium Bygg C Salgsoppgave.pdf



PLANTEGNINGER

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Felleskostnader pr. mnd
4.288,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader inkluderer: felles bygningsforsikring, strøm fellesområder, renovasjon, kommunale avgifter, tv/bredbånd, garasje.
Andel fellesgjeld
182.050,- per onsdag, 31. desember 2025

Andel fellesformue
52.930,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjenning.

Forsikring
Forsikringsselskap IF Skadeforsikring NUF
Polisenummer 1078400
Sikringsordning
Nei. Men sameiet har Legalpant for 2G (ca 260.000) som sikkerhet for ubetalte felleskostnader.
Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

Formuesverdi primær
662.329,- for 2024
Formuesverdi sekundær
2.649.315,- for 2024

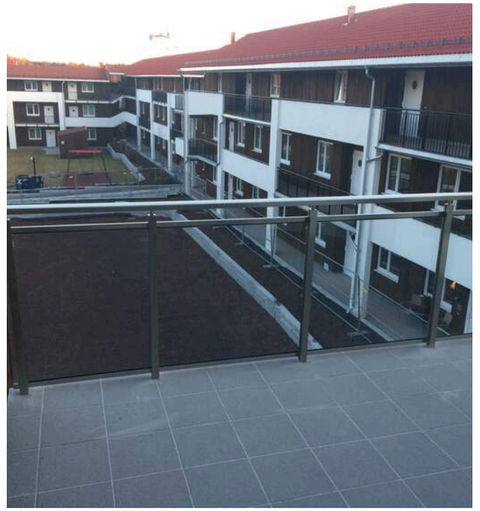
Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er kun eiendomsskatt, hvor årsprognose for 2026 er kr 2 352,-. Resterende betales via felleskostnadene.

Eiendomsskatt
2.352,- for 2026

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret



og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommentar fellesgjeld
Betingelser fellesgjeld: Obos-banken AS. Lånenummer 98208311859. Annuitetslån. Rente 6,25%. Flytende. 12 terminer per år. Restsaldo 181 245,29-. Kapitalkostnader 1142,78. Restsaldo lån er kr 29 230 908,-.
Innfrielsesdato 30/5-2054

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 21. august 2025

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som iht Kommunaplanens arealdel 2021-2032 ID KP_3002 ligger i et område med formål Boligbebyggelse, nåværende.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.
Offentlig vei til eiendommen. Private stikkveier på eiendommen.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon. Radonmåling er ikke krevet av boliger fra 3 etasje og oppover.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 700 000,00 (Prisantydning)
182 050,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
2 882 050,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
72 050,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
————————————————
73 140,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
86 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
2 955 190,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 968 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Kurt Svensson
Anne Kristin Kvarme Svensson

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 37 500 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 800,00, Kredittkostnad kr 2 000,00, Markedspakke kr 14 500,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 000,00, Oppgjørshonorar kr 5 950,00, Spørring i grunnboken kr 0,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900,00, Trykking av prospekt kr 0,00, Visning pr. stk. / 2 første inklusiv kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 37 650.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Eierskiftegebyr selger utlegg kr 6 725,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 0,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 3 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 350,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 200,00, Utlegg takst/tilstandsrapport kr 10 250,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 34 475.

Totale kostnader kr. 72 125.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilrettelegging vederlag for avholdte visninger, markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), salgsoppgave samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilrettelegging vederlag for avholdte visninger, markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), salgsoppgave samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
(Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt. Men eier må påse at det ikke gjøres fra seg i fellesområdene. Dyr som er til sjenanse kan kreves gjort tiltak med.

Diverse
Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.
Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldene som feil og mangler senere. Boligkjøper oppfordres selv å undersøke eiendommen grundig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3103/104/275/96:
22.12.1942 - Dokumentnr: 2430 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra gnr 4 bnr 41
Overført fra: Knr:3002 Gnr:104 Bnr:276
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1962 - Dokumentnr: 1534 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 4 bnr 118
Overført fra: Knr:3002 Gnr:104 Bnr:276
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1968 - Dokumentnr: 6454 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3002 Gnr:104 Bnr:276
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1974 - Dokumentnr: 704 - Erklæring/avtale
Byggeforbud mot ny bebyggelse
mot ny bebyggelse
Overført fra gnr 4 bnr 193
sammenføyet med denne eiendommen
Overført fra: Knr:3002 Gnr:104 Bnr:276
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1980 - Dokumentnr: 3962 - Erklæring/avtale
Forbud mot å produsere og/eller markedsføre tipper og tilhengere
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3002 Gnr:104 Bnr:276
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2017 - Dokumentnr: 452372 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
Overført fra: Knr:3002 Gnr:104 Bnr:276
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2017 - Dokumentnr: 452372 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:3002 Gnr:104 Bnr:276
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2017 - Dokumentnr: 452372 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3002 Gnr:104 Bnr:276
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2018 - Dokumentnr: 986903 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 96
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/4571

01.01.2020 - Dokumentnr: 1542123 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0136 Gnr:4 Bnr:276

07.09.2020 - Dokumentnr: 2980125 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:0136 Gnr:4 Bnr:276 Snr:40
Endret fra:
Knr:3002 Gnr:104 Bnr:275 Snr:96
Endret fra:
Knr:3002 Gnr:104 Bnr:276 Snr:40
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Knr:3103 Gnr:104 Bnr:275 Snr:96
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/8709

01.01.2024 - Dokumentnr: 697759 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3002 Gnr:104 Bnr:275 Snr:96

Tomtestørrelse
3 321,50 m²

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

Dato salgsoppgave
15.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
MOSS kommune
gnr. 104, bnr. 275, snr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20295-2545 **Eiendomsverdi ref nr:** UX2119

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Pettersen

NORSK EIENDOMSTAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus.
Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet.
Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet.
Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

stian@norskeiendomstakst.no
938 62 565

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i en boligblokk på flere plan.
Det er en tilhørende parkeringsplass i et felles garasjeanlegg i kjelleren.
Leiligheten holder hovedsakelig standard fra byggeår og er normalt vedlikeholdt.
Boligblokken og utearealet er normalt vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Veggene har betongkonstruksjon. Fasadene har stående bordkledning.
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har PVC ytterdør og PVC balkongdør.
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 10m² med rekkverk av glass og stål.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet.
Innvendige tak har malte plater.
Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

BAD
INNREDNING:
Rommet består av helstøpt servant med innredning, vegghengt klosett og dusjhjørne.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, vegger og malt himling.

MERKNADER:
Det er fremlagt sjekkliste rapport på utført arbeid på våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

INNREDNING:
Kjøkkenet består av over-/underskap, laminert benkeplate, integrert kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, innfelt ovn med platetopp og ventilator over.

VENTILASJON:
Det er montert ventilator over kokesonen.

OVERFLATER:
Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:
Det er montere lekkasjestopper og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Leiligheten varmes opp av radiatorer som styres fra varmeanlegg i bygget.
Sikringsskapet er oppført i teknisk rom med automatsikringer og kursfortegnelse.
Strømmåler er montert opp i felles tavlerom i bygget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.

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

Bod

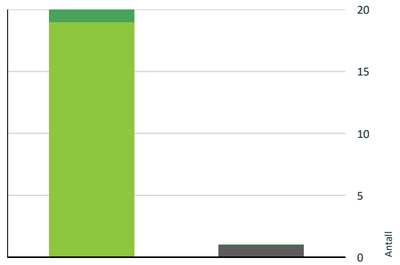
- Det foreligger ikke tegninger

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten.
Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt omfatter tilstandskontroll av hoveddel (bolig/leilighet).
Tilleggsbygninger inngår som tilleggstjenester, og er i denne rapporten – dersom aktuelt – kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver.
Taksten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep i konstruksjonene, eventuelt supplert med enkle målinger.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil eller mangler som ikke kunne oppdages ved en normal visuell kontroll i henhold til god takstskikk. Eldre boliger og bygninger er oppført etter byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og ikke etter dagens krav.
Det er ikke gjennomført undersøkelser for skjeggkre eller sølvkre.

Dersom rapporten er eldre enn ett år, må ny befaring og oppdatert rapport utføres.
Kostnadsoverslag er kun gitt for TG 3, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Rapporten omfatter ikke kontroll av tekniske installasjoner, da dette krever spesialisert fagkompetanse og utstyr utenfor oppdragets ramme.

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Standard
Leiligheten har normal standard utifra alder og konstruksjon.
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har betongkonstruksjon. Fasadene har stående bordkledning.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har PVC ytterdør og PVC balkongdør.

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 10m² med rekkverk av glass og stål.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BAD
INNREDNING:
Rommet består av helstøpt servant med innredning, vegghengt klosett og dusjhjørne.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

Det er fliser på gulv, vegger og malt himling.

MERKNADER:
Det er fremlagt sjekkliste rapport på utført arbeid på våtrommet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i teknisk rom.

Årstall: 2026



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
INNREDNING:
Kjøkkenet består av over-/underskap, laminert benkeplate, integrert kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, innfelt ovn med platetopp og ventilator over.

VENTILASJON:
Det er montert ventilator over kokesonen.

OVERFLATER:
Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:
Det er montere lekkasjestopper og komfyrvakt.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

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

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport



TG 1 **Avløpsrør**

Beskrivelse
Det er avløpsrør av støpejern.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 **Varmesentral**

Beskrivelse
Leiligheten varmes opp av radiatorer som styres fra varmeanlegg i bygget.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskapet er oppført i teknisk rom med automatsikringer og kursfortegnelse.
Strømmåler er montert opp i felles tavlerom i bygget.

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

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

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.
   2017

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Vurderingen er satt pga. av en helhetsvurdering av ukjente punkter og manglende dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18.
Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet.
Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller.
Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for.
Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen.
Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Denne vurderingen gir ikke grunnlag for å konkludere om anlegget er forskriftsmessig. For full sikkerhetsvurdering må registrert elektrovirksomhet kontaktes.

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2017

Standard
Bygget har normal standard.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

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

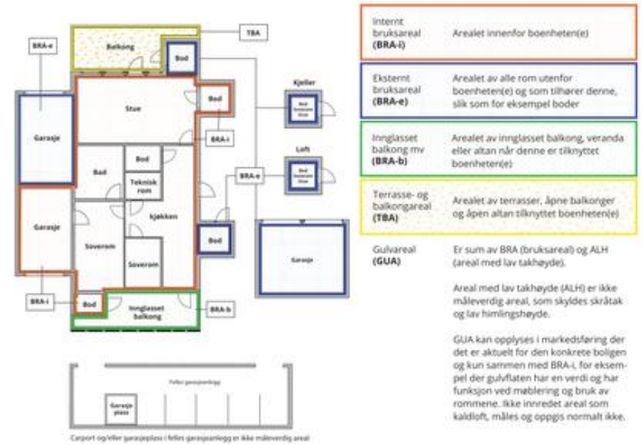
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	54			54	10
SUM	**54**				**10**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.
Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.
Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).
Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.
Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.
Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.
Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).
Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.
Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør
	Leieboer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	104	275		96	3322 m²	Tomtearealet er beregnet areal. Det er felles tomt med ideell andel.	Eiet

Adresse

Ryggeveien 404

Hjemmelshaver

Svensson Anne Kristin Kvarme, Svensson Kurt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende svært sentralt med umiddelbar nærhet til bussholdeplass og til alle Halmstads forretninger og tilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Ifølge offentlig kommunekart er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er asfaltert gårdsplass som er opparbeidet med lekeplass og diverse grøntareal.
Det er parkering i felles garasjeanlegg i kjelleren og det er tilhørende bod.

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

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. 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 fem 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.

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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/UX2119

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Vedlegg

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Meglerhuset Borg AS

Gjensidige

Egenerklæring

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE

02 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ryggeveien 404	Ryggeveien 404	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Svensson, Kurt

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det skal ha kommet fukt/vann til sameiets felles garasjeanlegg som er utbedret/utbedres av Sameiet Rygge Atrium.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det skal ha kommet fukt/vann til sameiets felles garasjeanlegg som er utbedret/utbedres av Sameiet Rygge Atrium. Det er ikke observert fukt/vann i sportsboden som hører til leiligheten.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble utført kanalrens av ventilasjonsrørene i leiligheten. Dette er normalt og må utføres med jevne mellomrom. Service på ventilasjonsanlegget ble også gjennomført. Dette er normalt og må utføres med jevne mellomrom.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Øk Teknikk AS, Moss

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er sprekk i to fliser på balkongen, jf. Reklamasjonsrapport, 14.02.2023, Follo Taksering AS.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det antas at radommåling har blitt utført iht krav ifm ferdigstillelse av byggetrinn II.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Styret i Rygge Atrium Sameie har gjennomført diverse reparasjoner av fellesarealer etter ferdigstillelsen av byggene. Noen leiligheter har hatt vanninntrenging som er utbedret/utbedres, men det er ikke rapportert vanninntrenging på denne leilgheten (Ryggeveien 404, C327).

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Styret i Rygge Atrium Sameie har tatt opp lån gjennom Obos for å utbedre avvik på fellesarealer og vanninntrenging i enkelte leiligheter (gjelder ikke C327 iht rapportering). Deler av lånet er tilbakebetalt Obos. Det kan bli aktuelt med ytterliggere utbedringer i fremtiden ifg styreleder. Omfanget på dette er ukjent for selger. Styret bør kontaktes for å få en oppdatering på eventuelle planlagte utbedringer i sameiet.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Seksjonseierne har fremført et garantikrav ovenfor garantisten til utbygger via advokat Stave. Dette kravet er nå løst gjennom rettsmegling og utbetaling av et garantibeløp til eierne.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det henvises til advokat Stave og garantisaken med advokatens stevning til Søndre Østfold Tingrett, datert 10.12.24, samt til Reklamasjonsrapport Fellesarealer, Follo Taksering AS, datert 30.01.24, for ytterliggere informasjon om byggeavvikene som er avdekket.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 24666598

Egenerklæringsskjema

Name
Kurt Svensson

Date
2026-10-02

Identification
Kurt Svensson

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedtekter for Sameiet Rygge Atrium

Fastsatt på stiftelsesmøte 19. september 2017, med endringer 5. mars 2019, lovpålagte endringer 1. januar 2020, endringer til årsmøtet 28. juni 2023 og forslag til endringer til ekstraordinært årsmøte 17. oktober 2023.

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Rygge Atrium, organisasjonsnummer 919 778 520.
Sameiet består av eiendommen med Gårdsnummer 104 og Bruksnummer 275 i Moss kommune.
Sameiet består av 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 3 - 5 faste medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

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

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

Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styrestemmene.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte medlemmene.
Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne 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
Drift og vedlikehold	8	-29 680 310	-9 540 664	-500 000	-554 000
Forsikringer		-141 391	-171 963	-230 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-1 124 662	-787 559	-1 150 000	-1 323 000
Energi/fyring		-171 903	-350 638	-350 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-628 280	-618 726	-640 000	-665 000
Andre driftskostnader	10	-403 274	-395 074	-364 000	-433 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-38 835 835**	**-13 634 904**	**-3 982 000**	**-4 001 000**
DRIFTSRESULTAT		**-17 227 651**	**-7 722 514**	**2 344 000**	**3 567 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 725	13 268	0	0
Finanskostnader	12	-2 094 127	-191 071	-412 000	-2 751 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 061 402**	**-177 803**	**-412 000**	**-2 751 000**
ÅRSRESULTAT		**-19 289 052**	**-7 900 316**	**1 932 000**	**816 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-40 544		
Udekket tap		-19 289 053	-7 859 772		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	0	2 355
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**2 355**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 704 286	43 193
Forskuddsbetalte kostnader		29 453	27 184
Andre kortsiktige fordringer	14	30 000	37 405
Driftskonto OBOS-banken		8 891 596	5 810 744
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	39 225
SUM OMLØPSMIDLER		**13 655 335**	**5 957 751**
SUM EIENDELER		**13 655 335**	**5 960 106**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
		-27 148	
Udekket tap	15	823	-7 859 772
		-27 148	
SUM EGENKAPITAL		**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: Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21
0166 Oslo Telefon: +47 23 31 07 20 Bankgiro: 8397.05.05914 Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

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

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
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

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.

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.

Meglerhuset Borg AS
Proaktiv Sarpsborg v/Hans Erik Engebretsen
Torgata 8, 1707 SARPSBORG
E-post: hans.erik.engebretsen@proaktiv.no

Deres ref.: 1700260164 . Vår ref.: 1503-1-096 Dato: 05.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Rygge Atrium
Organisasjonsnr:	919778520
Seksjonseier:	Svensson, Kurt
Medeier:	Svensson, Anne Kristin Kvarme
Leilighetsnummer:	096
Adresse:	Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Seksjonsnummer:	96
Gnr.	104
Bnr.	275

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208311859
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,25%
Restsaldo	29 230 908,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Garasje	200,00
Felleskostnader likt BO	117,00
TV, bredbånd Viken	450,00
Felleskostnader BO	3 521,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 201,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 729,-
Annen formue:	52 930,-
Gjeld:	182 050,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208311859
Restsaldo:	181 245,29
Kapitalkostnader:	1 142,78
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 181 245,29,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

OBOS

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

Moss kommune

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

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

Arkitekthuset Knut H Knudtsen As
Postboks 117
1431 Ås

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

Vår ref.: 25/5104-4- THGR

Dato: 21.08.2025

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

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

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

Tiltaket

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

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

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

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

Moss kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gebyr faktureres tiltakshaver om annet ikke er oppgitt i søknaden.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Moss kommune

Stephen Bryne
På vegne av

Live Eek
avdelingsleder

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

Mottakere:
Arkitekthuset Knut H Knudtsen As Postboks 117 1431 Ås

Moss kommune

VEILEDNING OM KLAGE

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

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

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

Hva skal klagen inneholde?
Dere må skrive:

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

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

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

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

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

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

Moss kommune

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

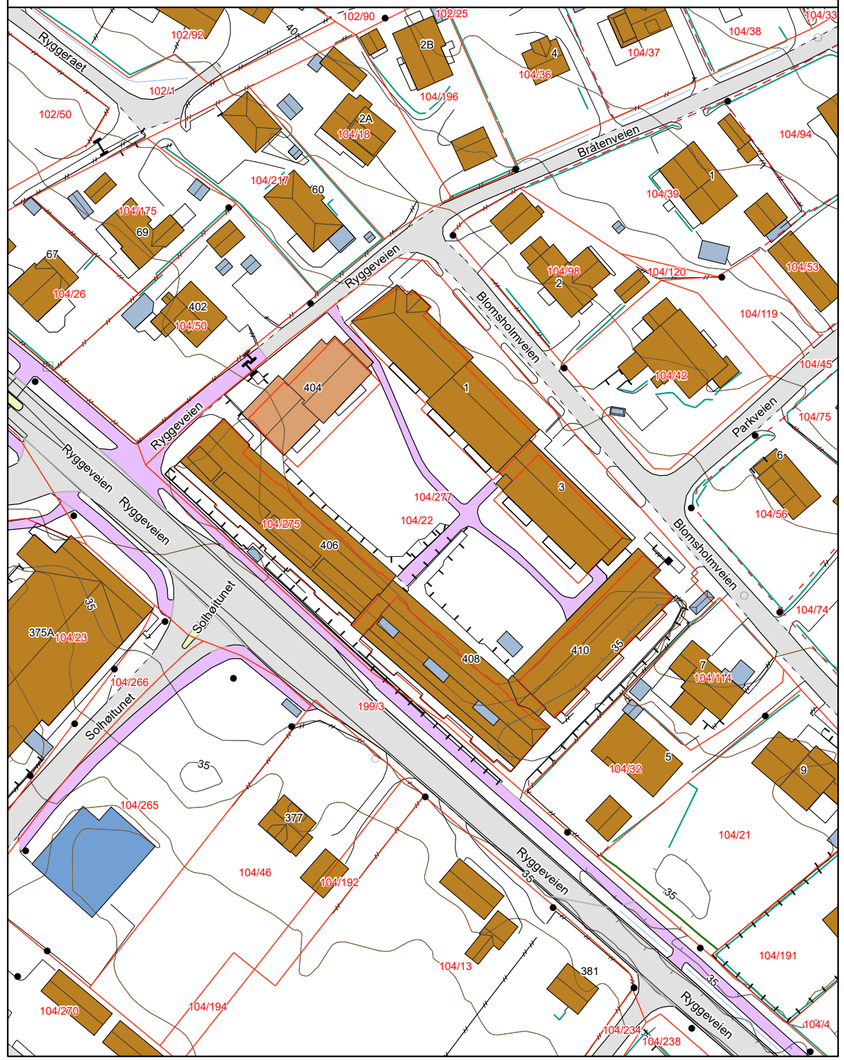
Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Oversiktskart

Adresse: **Blomsholmveien 3, 1580 Rygge**
Gnr/Bnr: **3103/104/275/0/96**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3322 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.04.2026

N



Matrikkelkart

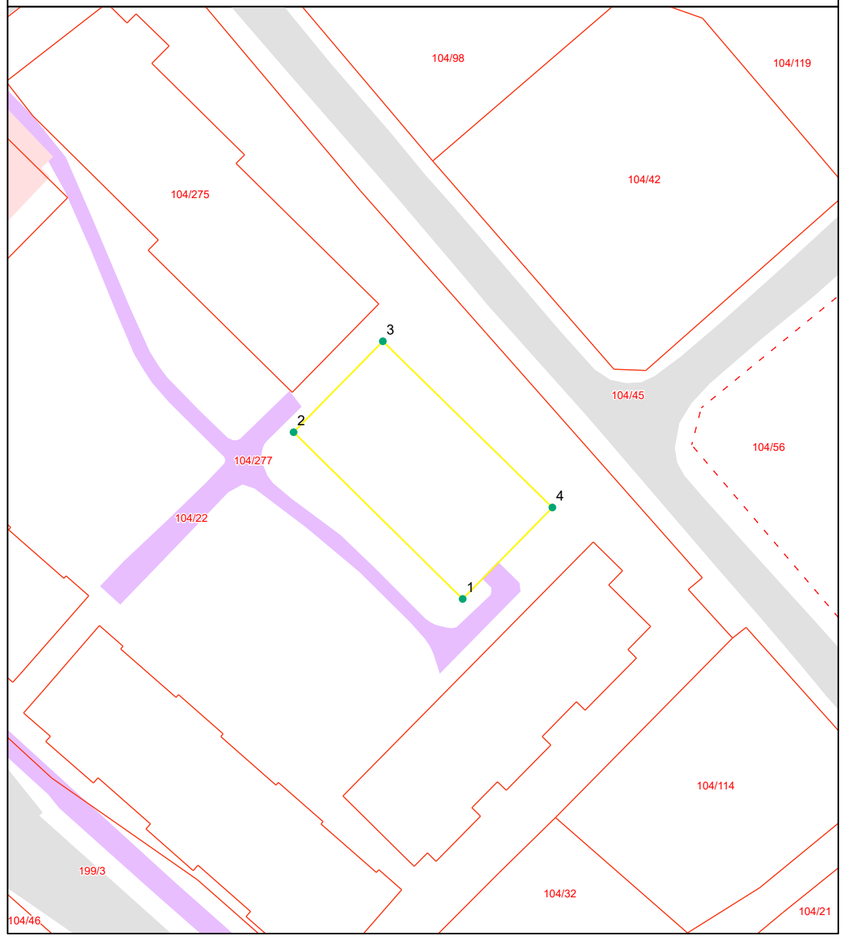
Adresse: **Blomsholmveien 3, 1580 Rygge**
Gnr/bnr: **3103/104/275/0/96**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 397 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 397 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6583406.05	600098.05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	27.18	0
2	6583425.12	600078.71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	14.58	0
3	6583435.52	600088.92	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	27.17	0
4	6583416.51	600108.31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	14.66	0

Matrikkelkart

ePlassen

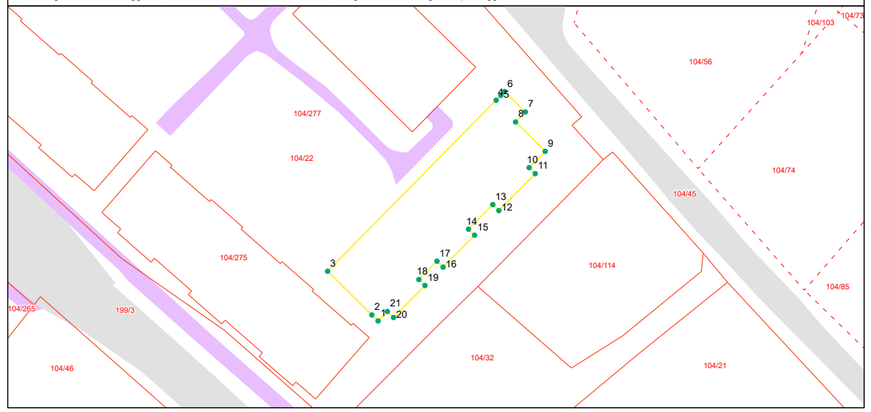
Adresse: **Blomsholmveien 3, 1580 Rygge**
Gnr/Bnr: **3103/104/275/0/96**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 484 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 484 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6583375.47	600092.51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.39	0
2	6583376.44	600091.51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	10.07	0
3	6583383.51	600084.35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	38.86	0
4	6583411.17	600111.61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.1	0
5	6583411.95	600112.38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.87	0
6	6583412.57	600112.99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.71	0
7	6583409.27	600116.34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.27	0
8	6583407.65	600114.75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.76	0
9	6583402.9	600119.55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.71	0
10	6583400.26	600116.95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.38	0
11	6583399.29	600117.93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.38	0
12	6583393.32	600112.05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.38	0
13	6583394.29	600111.07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5.6	0
14	6583390.31	600107.14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.39	0
15	6583389.34	600108.13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.27	0
16	6583384.17	600103.03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.39	0
17	6583385.14	600102.04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.17	0
18	6583382.17	600099.11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.39	0
19	6583381.2	600100.1	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.26	0
20	6583376.03	600095.01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.39	0
21	6583377	600094.02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.15	0

Matrikkelkart

ePlassen

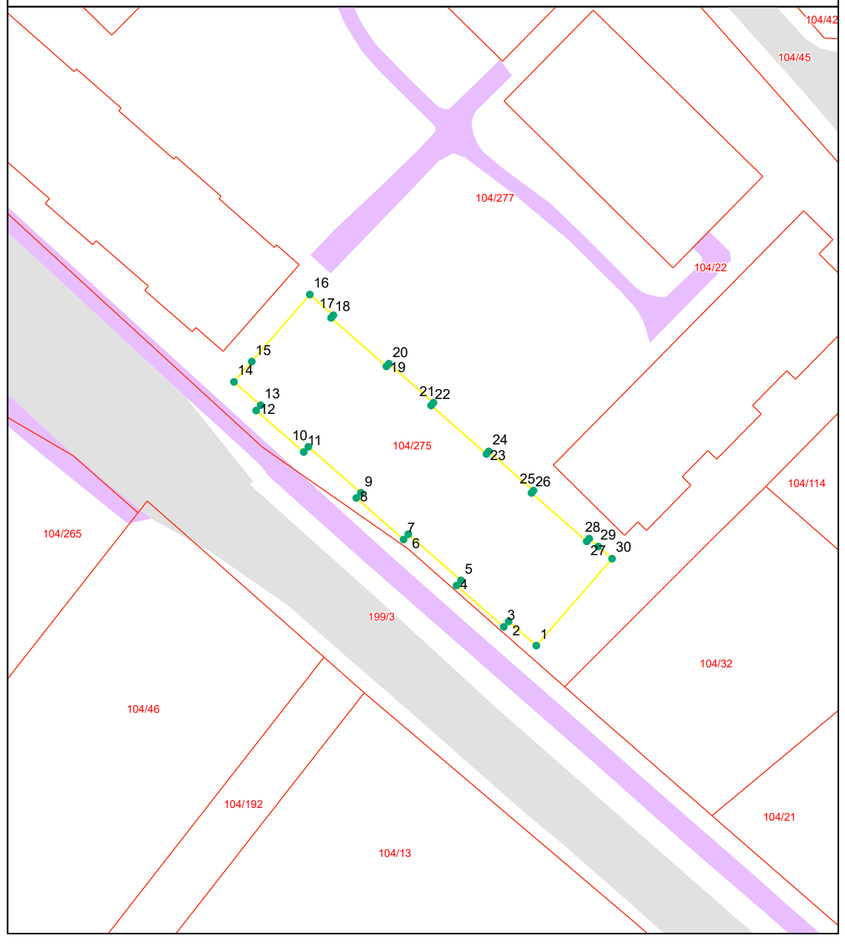
Adresse: **Blomsholmveien 3, 1580 Rygge**
Gnr/bnr: **3103/104/275/0/96**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 613 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 613 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6583362.85	600082.41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.21	0
2	6583365.61	600079.24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.83	0
3	6583364.99	600078.69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.19	0
4	6583369.72	600073.28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.79	0
5	6583370.31	600073.8	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.02	0
6	6583375.59	600067.77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.82	0
7	6583374.98	600067.23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.2	0
8	6583379.74	600061.83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.79	0
9	6583380.33	600062.35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.99	0
10	6583385.59	600056.34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.8	0
11	6583384.99	600055.81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.23	0
12	6583389.74	600050.37	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.79	0
13	6583390.34	600050.89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.06	0
14	6583393.01	600047.83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.1	0
15	6583395.34	600049.87	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	10.14	0
16	6583403	600056.51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.58	0
17	6583400.64	600059.2	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.4	0
18	6583400.33	600058.94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.42	0
19	6583394.78	600065.27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.43	0
20	6583395.1	600065.55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.79	0
21	6583390.63	600070.65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.42	0
22	6583390.31	600070.38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.42	0
23	6583384.76	600076.71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.4	0
24	6583385.06	600076.97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.81	0
25	6583380.58	600082.09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.35	0
26	6583380.31	600081.86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.41	0
27	6583374.77	600088.18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.43	0
28	6583375.09	600088.46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.38	0
29	6583374.18	600089.49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.11	0
30	6583372.79	600091.08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	13.2	0

Matrikkelkart

ePlassen

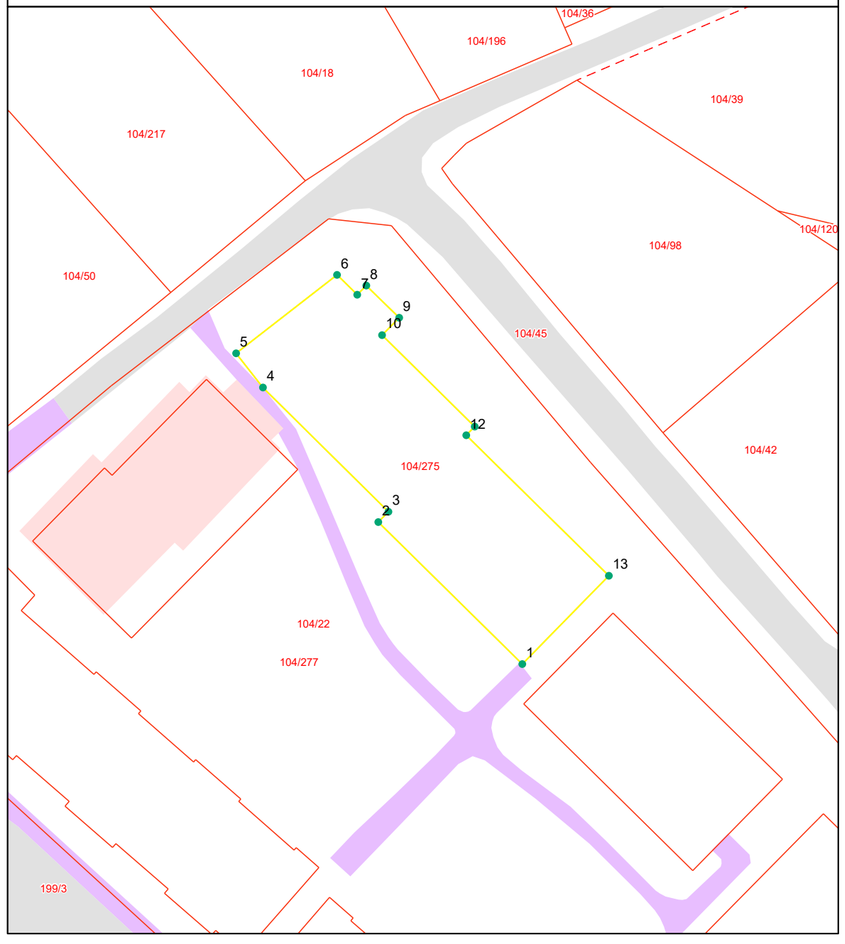
Adresse: **Blomsholmveien 3, 1580 Rygge**
Gnr/bnr: **3103/104/275/0/96**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 681 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 681 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6583429.68	600078.55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	23.14	0
2	6583445.92	600062.08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.66	0
3	6583447.1	600063.24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	20.21	0
4	6583461.31	600048.89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.97	0
5	6583465.22	600045.82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	14.62	0
6	6583474.19	600057.36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.24	0
7	6583471.92	600059.67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.48	0
8	6583472.97	600060.71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5.26	0
9	6583469.29	600064.47	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.79	0
10	6583467.3	600062.51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	14.9	0
11	6583456.84	600073.11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.39	0
12	6583455.85	600072.14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.91	0
13	6583439.78	600088.45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	14.15	0

Matrikkelkart

ePlassen

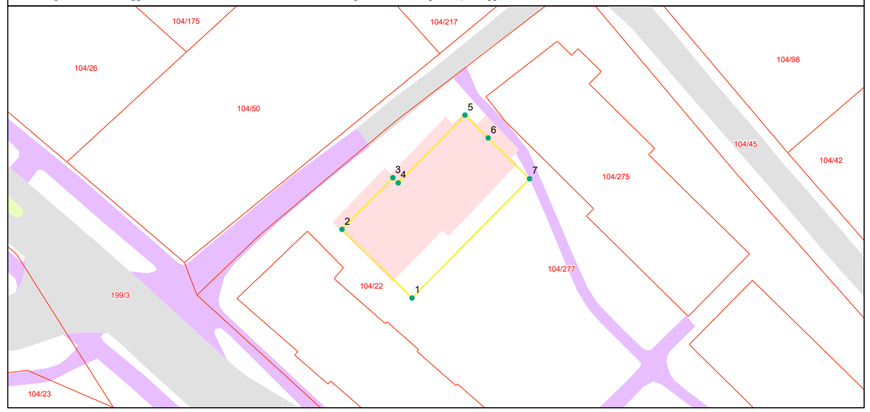
Adresse: **Blomsholmveien 3, 1580 Rygge**
Gnr/Bnr: **3103/104/275/0/96**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 411 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 411 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6583432.66	600033.86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	15.86	0
2	6583443.76	600022.54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.73	0
3	6583452.11	600030.77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.2	0
4	6583451.27	600031.63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	15.4	0
5	6583462.24	600042.43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5.27	0
6	6583458.54	600046.18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	9.4	0
7	6583451.94	600052.87	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	27.09	0

Matrikkelkart

ePlassen

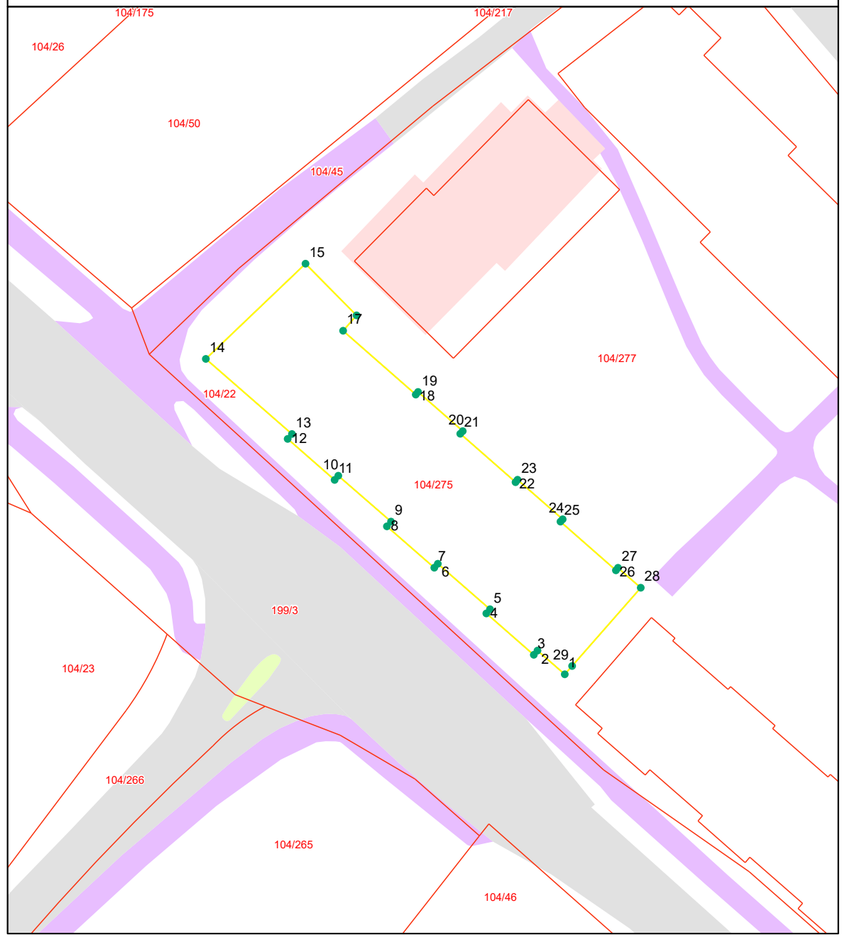
Adresse: **Blomsholmveien 3, 1580 Rygge**
Gnr/bnr: **3103/104/275/0/96**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 736 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 736 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6583396.51	600046.6	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.13	0
2	6583399.22	600043.48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.64	0
3	6583398.74	600043.06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.21	0
4	6583403.47	600037.63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.64	0
5	6583403.95	600038.05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.92	0
6	6583409.15	600032.08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.6	0
7	6583408.7	600031.68	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.2	0
8	6583413.43	600026.26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.72	0
9	6583413.97	600026.73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8	0
10	6583419.22	600020.7	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.64	0
11	6583418.74	600020.28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.13	0
12	6583423.43	600014.91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.74	0
13	6583423.99	600015.4	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	13.08	0
14	6583432.58	600005.55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	15.77	0
15	6583443.47	600016.95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.31	0
16	6583437.56	600022.79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.34	0
17	6583435.8	600021.25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.07	0
18	6583428.5	600029.56	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.4	0
19	6583428.8	600029.82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.8	0
20	6583424.32	600034.93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.41	0
21	6583424.02	600034.65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.41	0
22	6583418.48	600040.97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.36	0
23	6583418.76	600041.2	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.86	0
24	6583414.24	600046.36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.37	0
25	6583413.97	600046.11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.44	0
26	6583408.4	600052.45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.38	0
27	6583408.69	600052.69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.46	0
28	6583406.41	600055.29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.91	0
29	6583397.46	600047.44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.27	0

Utskriftsdato: 23.04.2026

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	275	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	96
Adresse	Ryggeveien 404, 1580 RYGGE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	2 352,00 kr
Sum	**2 352,00 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	988400 prom	2.38	1/1	0 %	2 352,00 kr	588,00 kr
					Sum	**2 352,00 kr**	**588,00 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.04.2026

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	275	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	96
Adresse	Ryggeveien 404, 1580 RYGGE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

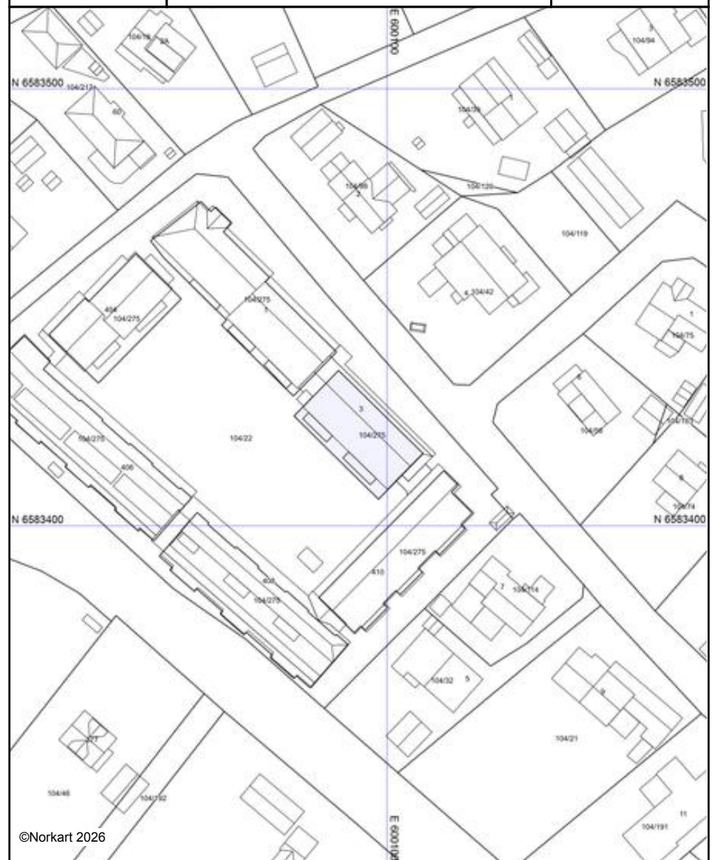
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/275/0/96
Adresse: Ryggeveien 404
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Vedlegg

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Klimavernsone
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Parkering
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert senterlinje

Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/275/0/96
Adresse: Ryggeveien 404
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985
- Boligområde - nåværende
- Boligområde - framtidig
- Senterområde - nåværende
- Senterområde - framtidig
- Park/turveg - nåværende
- Park/turveg - framtidig
- LNF-område
- Vegareal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - framtidig

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende
- Lufthavn - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Park - nåværende
- Park - fremtidig

Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7 N.
- Forsvaret - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Jernbane tunnel - nåværende

Utskriftsdato: 23.04.2026

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	275	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	96
Adresse	Ryggeveien 404, 1580 RYGGE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Kommunedelplaner
- ✔ Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 321 m² **BestemmelseOmrådenavn** Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 321 m² **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

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

Delareal	138 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende
Områdenavn	Veg

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 23.04.2026 11:46

Eiendom 3103-104/275/0/96

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	05.07.2018	Andel	
Kommunenr	3103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	104	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	275	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	96	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ryggeveien 404	1580 Rygge	Vestlia	Halmstad	Rygge

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
30.05.2018	Seksjonering	3002-104/276	Etablert/Endret	0
		3103-104/275	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	3103-104/275	Mottaker	0
		3002-104/276	Mottaker	0
07.09.2020	Sammenslåing	3002-104/276	Avgiver	-1827,5
		3103-104/275	Mottaker	1827,5
		3103-104/275	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3103-104/275	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	300684861			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.10.2018	Areal, bolig (bruk/brutto)	777/888	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	12	Areal, totalt (bruk/brutto)	777/888	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	402/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	87	4	1	2	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	55	2	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	55	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	87	4	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	55	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	55	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	87	4	1	2	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	55	2	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	55	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	259/296	0/0	259/296
H02	Hovedetasje	4	259/296	0/0	259/296
H03	Hovedetasje	4	259/296	0/0	259/296

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Ryggeveien 404, 1580 RYGGE. Gnr. 104, bnr. 275, snr. 96 i Sameiet Rygge Atrium, oppdragsnr.: 1700260164
Megler: Erik Andre Engebretsen, mobil: 45268570, e-post: erik.andre.engebretsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Erik Andre Engebretsen
Eiendomsmegler MNEF
452 68 570
erik.andre.engebretsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg
Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no