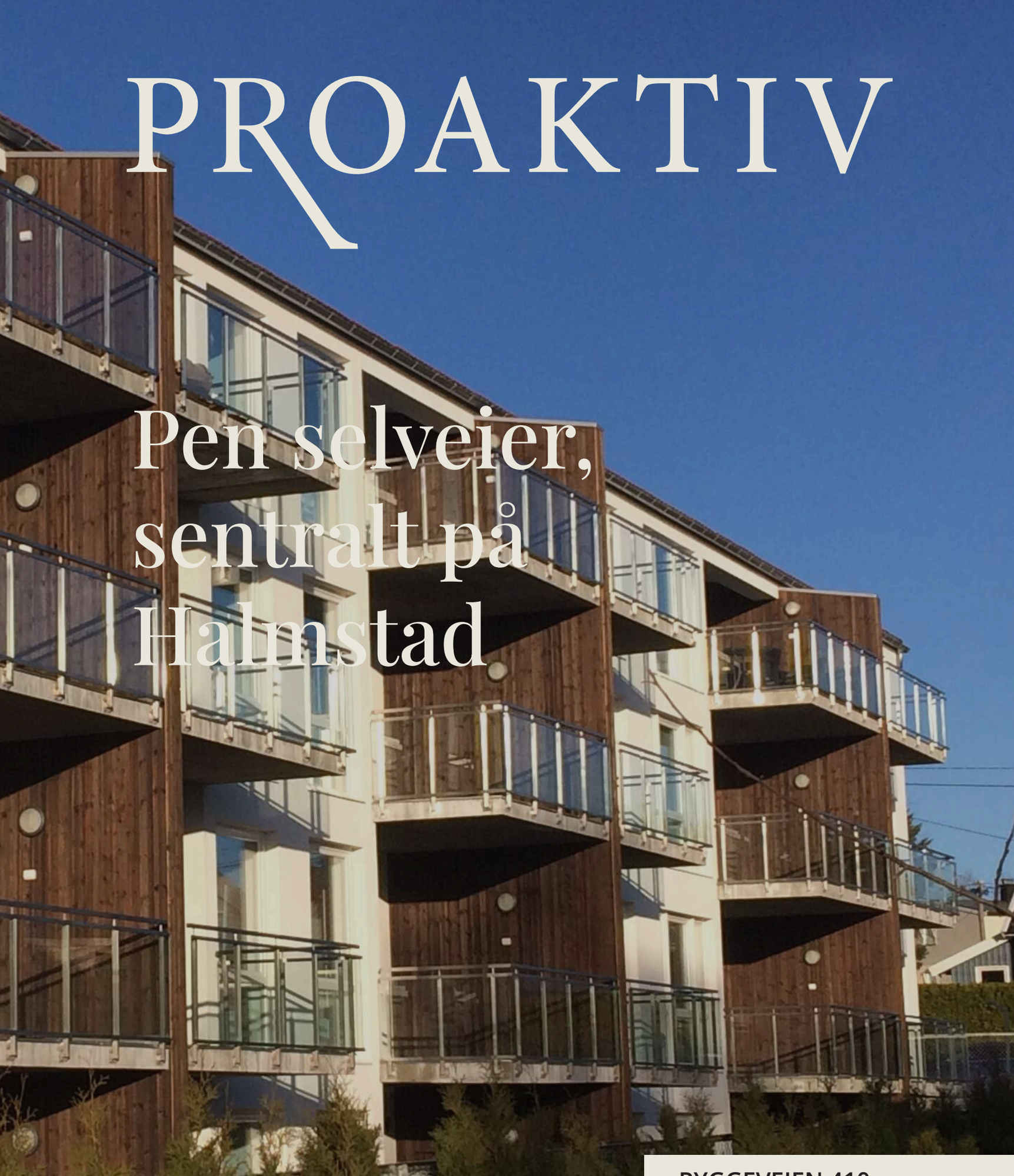
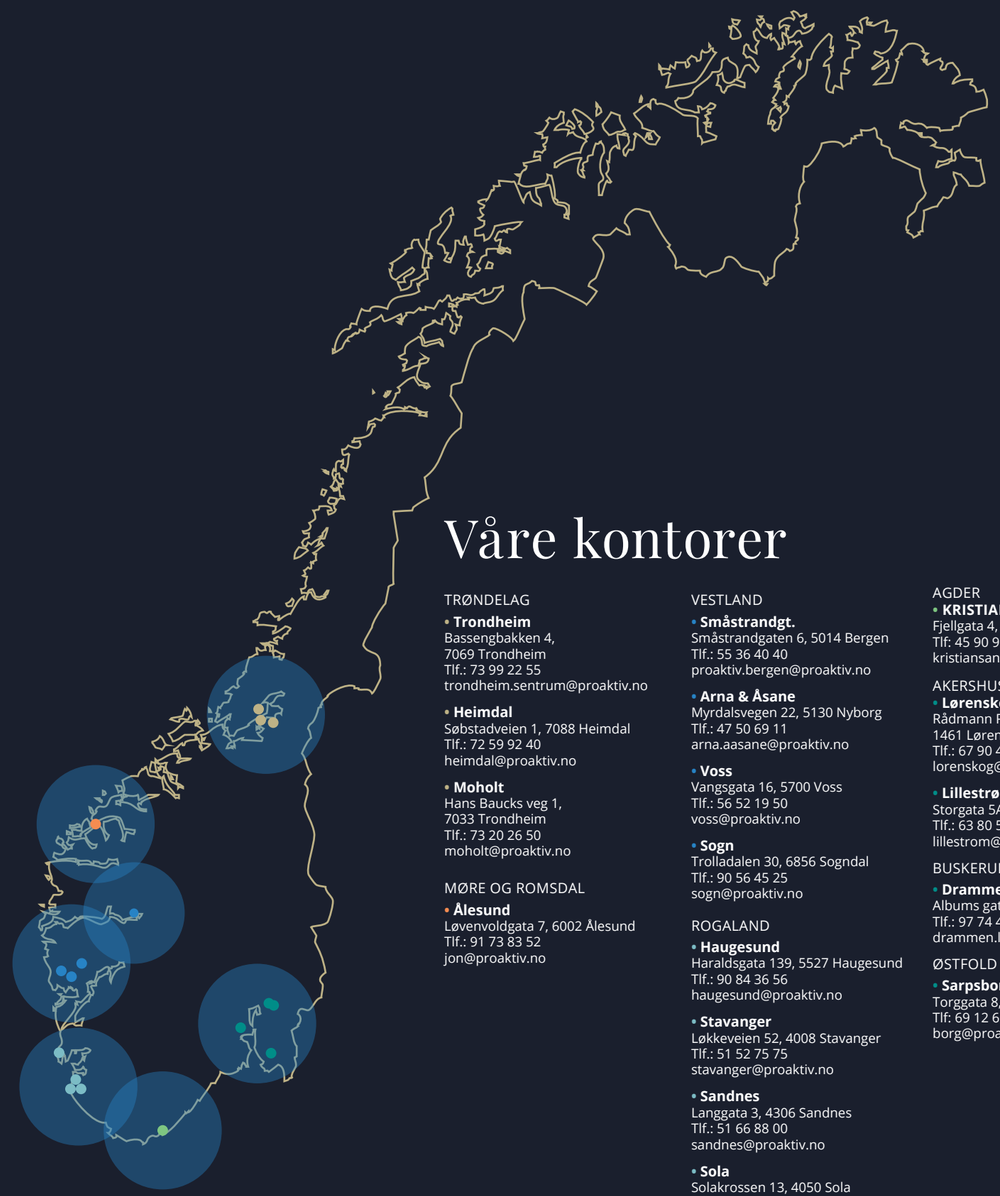
PROAKTIV

Pen selveier, sentralt på Halmstad



RYGGEVEIEN 410



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

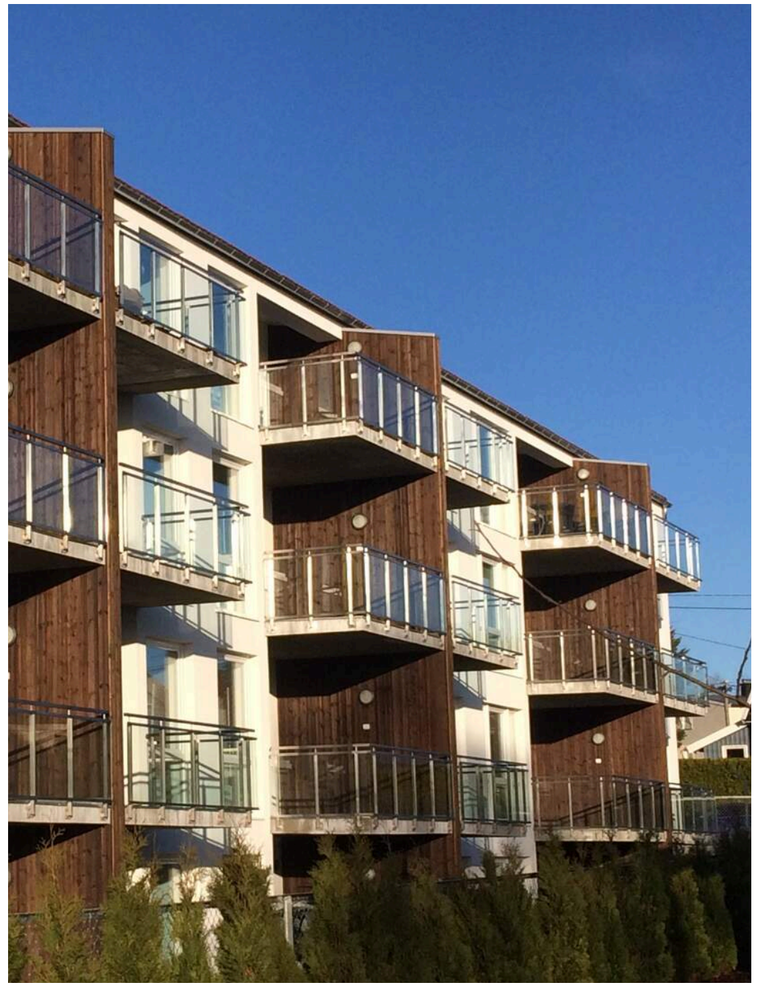
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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/RYGGE

2-roms selveierleilighet med god planløsning, balkong, garasjeplass og rolig, sentral beliggenhet på Halmstad i Rygge

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Ryggeveien 410, 1580 RYGGE

Prisantydning: 2.590.000,-

Omkostninger: 83.360,-

Andel fellesgjeld: 185.422,-

Totalpris: 2.858.782,-

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 2/1

BRA: 59 m²

BRA-i: 54 m²

Garasje/Parkering: Seksjonen disponerer parkeringsplass i felles garasjekjeller. Sameiet har en felles garasje, felles bodområde og andre installasjoner. Garasjeanlegget har egne vedtekter.

Tomt: 3183 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.353,-

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

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn B.

Gnr./Bnr.: Gnr. 104, bnr. 275, i Moss kommune

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen
22 Boligen i bilder
30 Plantegninger
32 Kjerneinformasjon
39 Vedlegg
143 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.

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

Fra visning der vi forsøker å få en god dialog med alle, til oppfølging og budrunde i etterkant. Vi tar visningene selv, for å få kundekontakten

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/RYGGE

Kommune: *Moss*

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, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Boligen har en sentral beliggenhet på Halmstad i Rygge, med kort vei til barnehage, barneskole, dagligvarebutikker og idrettsanlegg. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Kort kjørevei til Moss sentrum og Rygge Storsenter med et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Enkel adkomst til E6.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Rygge torg 0.3 km unna, med linje 201, 600, 630 og 633. Rygge stasjon ligger 1 km fra boligen, med linje RE20. Fra Oslo Gardermoen er reisetiden oppgitt til 1 t 16 min. Rygge stasjon ligger i gangavstand med togforbindelse til Oslo på under én time.

I nærområdet finnes dagligvaretilbud som Rema 1000 Halmstad 0.3 km unna og Kiwi Rygge 0.6 km unna. Rygge Storsenter er oppgitt til 10 min, og Vitusapotek Rygge til 6 min.



OFFENTLIG TRANSPORT

Rygge torg Linje 201, 600, 630, 633	3 min 0.3 km
Rygge stasjon Linje RE20	12 min 1 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Halmstad Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km
Kiwi Rygge PostNord	8 min 0.6 km

VARER/TJENESTER

Rygge Storsenter	10 min
Vitusapotek Rygge	6 min

SPORT

Rygge idrettspark Ballspill, fotball	12 min 1 km
Halmstad skole - gymnastikksal Aktivitetshall	13 min 1.2 km
SKY Fitness Rygge	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For familier med barn er det kort avstand til flere skoler og barnehager. Halmstad skole (1-7 kl.) ligger 1.4 km unna. Espira Fasanveien barnehage ligger 0.5 km unna, mens Voldskogen barnehage og Halmstad barnehage begge ligger 1.3 km unna.

Det er også gode tilbud for trening og aktivitet i området, med Rygge idrettspark 1 km unna, Halmstad skole - gymnastikksal 1.2 km unna og SKY Fitness Rygge oppgitt til 6 min.

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

Adkomst
Ryggeveien 410, 1580 RYGGE.

Rygge stasjon ligger i gangavstand med togforbindelse til Oslo på under én time.

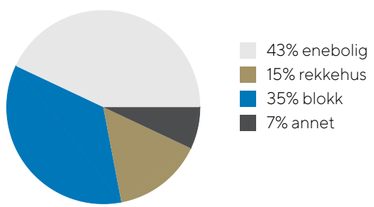
Enkel adkomst til E6.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager
Espira Fasanveien - 6 min
Voldskogen barnehage - 14 min
Halmstad barnehage - 14 min

Skoler
Halmstad skole (Barneskole) - 15 min

BOLIGMASSE





Rygge ungdomsskole (Ungdomsskole) - 9 min
Hoppern skole (Ungdomsskole) - 22 min
Tomb videregående skole (Videregående skole) - 11 min
Malakoff videregående skole (Videregående skole) - 14 min

Sport og trening
Rygge idrettspark - 12 min gange
Ballspill, fotball
1 km
Halmstad skole - gymnastikksal - 13 min gange
Aktivitetshall
1.2 km
SKY Fitness Rygge - 6 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLER

Halmstad skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	15 min 1.4 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	9 min 5.9 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	22 min 11.8 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	11 min 9.1 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	14 min 8.6 km

BARNEHAGER

Espira Fasanveien (1-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Voldskogen barnehage (1-5 år) 35 barn	14 min 1.3 km
Halmstad barnehage (1-5 år) 62 barn	14 min 1.3 km



VELKOMMEN TIL RYGGEVEIEN 410

Parkering
Seksjonen disponerer parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Sameiet har en felles garasje, felles bodområde og andre installasjoner. Garasjeanlegget har egne vedtekter. De garasjeplassene som finnes, er kjøpt og eies av seksjonseiere i sameiet. Parkeringsplassene kan ikke selges fritt utenfor sameiet. Hvis nødvendig kan styret ta en omrokering av parkeringsplassene.

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.

Utendørs gjesteparkering har en betalingsordning, hvor P-Norge er engasjert av styret. Her er det to HC-parkeringsplasser, dog mot betaling.

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

Tomtestørrelse
3 183,00 m²

Beskrivelse av tomt
Fellestomten er pent opparbeidede fellesområder med lekeplass, gressplen, sittegrupper, beplantning m.m. Gode sol og lysforhold.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Boligen er en selveierleilighet i en nyere lavblokkbebyggelse oppført i bærende stål-/betongkonstruksjoner. Bygningen er fundamentert på antatt faste stabile masser med støpt betongdekke til grunn og armert og isolert såle. Fasader er utført med trepanel og pussystem, og bygget er opplyst å være isolert etter forskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet. Takkonstruksjonen er saltak tekket med takplater i metall type Decra/Powertekk eller lignende. Vinduer er utført med rammer og karmer i PVC med isolerglass fra byggeår. Balkongdør er i PVC med glassfelt med isolerglass fra byggeår, og ytterdør er i PVC med innfelt glassfelt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

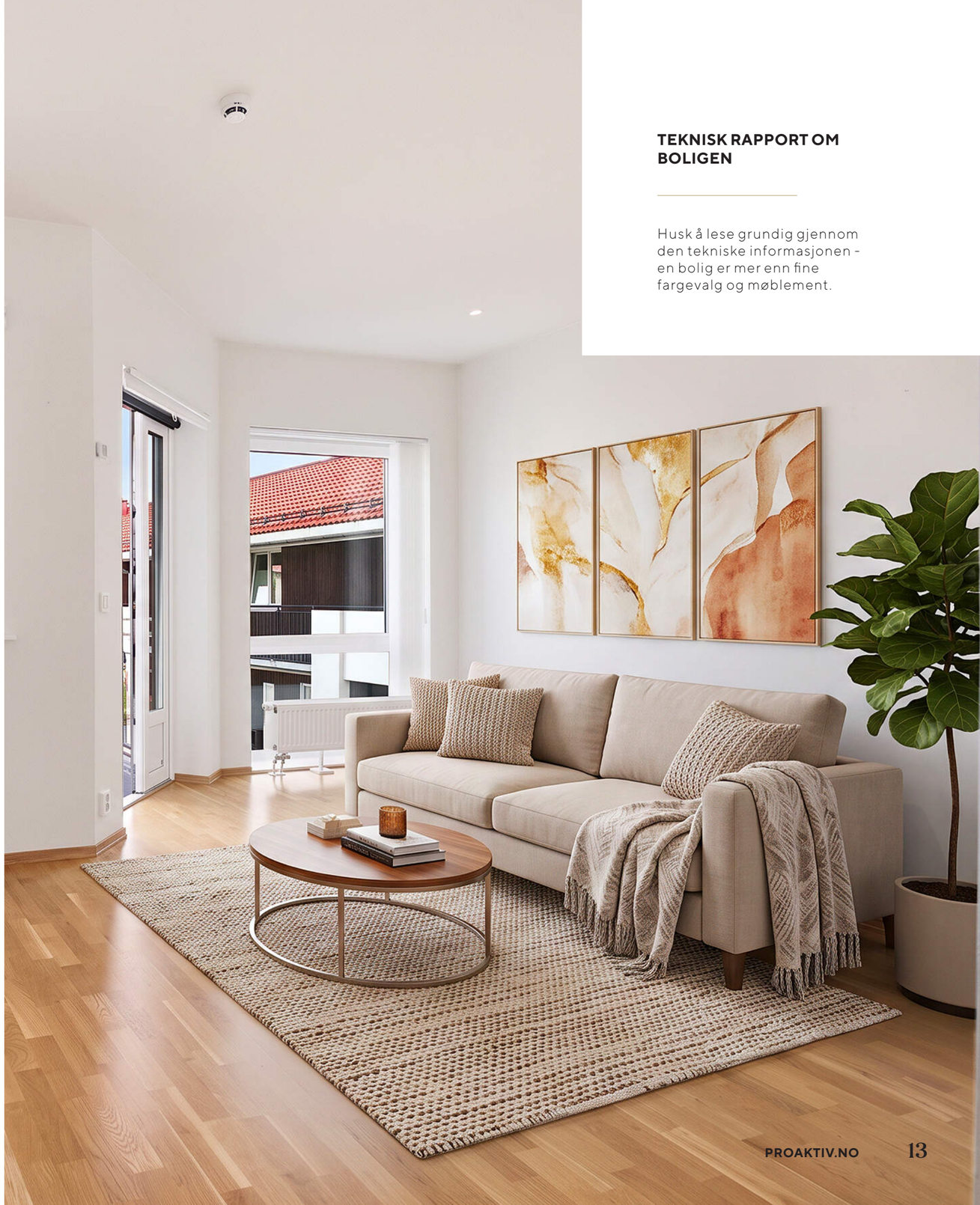
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på
befaringstidspunktet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer.



TEKNISK RAPPORT OM BOLIGEN

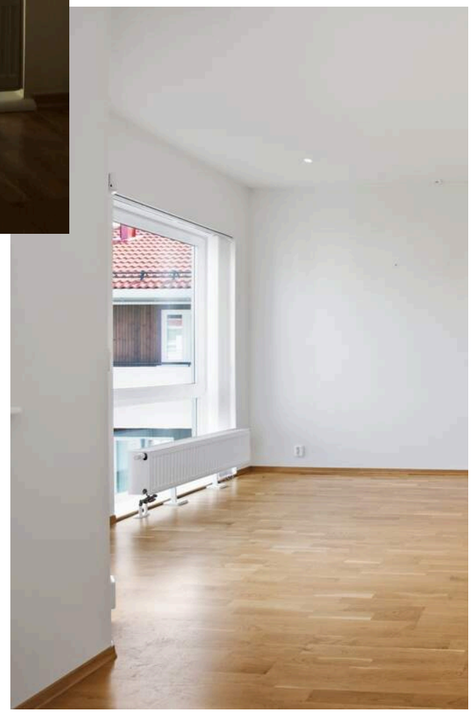
Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



FLERE BILDER INNE

Samt svalgangen.











Relativt nytt el-anlegg.

Bygningssakskyndig
Torsdag, 29. oktober 2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2017.

1.1. Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja
Beskrivelse: Ifg takstmann sin tilstandsrapport er det et mindre avvik på fall mot sluk som ikke har hatt praktisk betydning ifm dusjing og bruk av badet

3.2. Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?
Ja
Firmanavn: Faglært, ØK Teknikk AS, Moss - 2025
Beskrivelse: Kanalrens av ventilasjonskanalene og service på ventilasjonsaggregatet - 2025. Dette er normalt og må utføres med jevne mellomrom. Skiftet luftfilter hvert år.

Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

ØK Teknikk AS, Moss

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

Faktura

5.4. Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?
Ja
Firmanavn: Faglært, ØK Teknikk AS, Moss - 2025
Beskrivelse: Service på ventilasjons-/varme-aggregatet, sist i 2025.

Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?
ØK Teknikk AS, Moss

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

Faktura

9.1. Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja
Beskrivelse: Det skal ha kommet fukt/vann i sameiets felles garasjeanlegg som skal være utbedret av styret Rygge Atrium Sameie

9.2. Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens/eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja
Firmanavn: Faglært, Det er ukjent hvilket firma som har utbedret dette. Styret kan kontaktes.
Beskrivelse: Dette skal være utbedret av styret Rygge Atrium Sameie. Det er ikke observert fukt i leilighetens sportsbod.

Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Det er ukjent hvilket firma som har utbedret dette. Styret kan kontaktes.

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Nei

11.4. Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?
Ja
Beskrivelse: Styret i sameiet har gjennomført diverse reparasjoner av fellesarealer etter ferdigstillelse av byggene. Noen leiligheter har hatt vanninntrenging som er utbedret/utbedres, men det er ikke rapportert om vanninntrenging i denne leiligheten siden ferdigstillelsen (Ryggeveien 410, D218).

12.2. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
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 D218 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.

13.1. Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?
Ja, sameie

13.1. Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?
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 D218 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.

13.1. Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?
Ja
Beskrivelse: 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.
Det henvises også 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 og som utbedres.

13.2. Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?
Ja
Beskrivelse: Strøm inngår ikke i felleskostnadene.

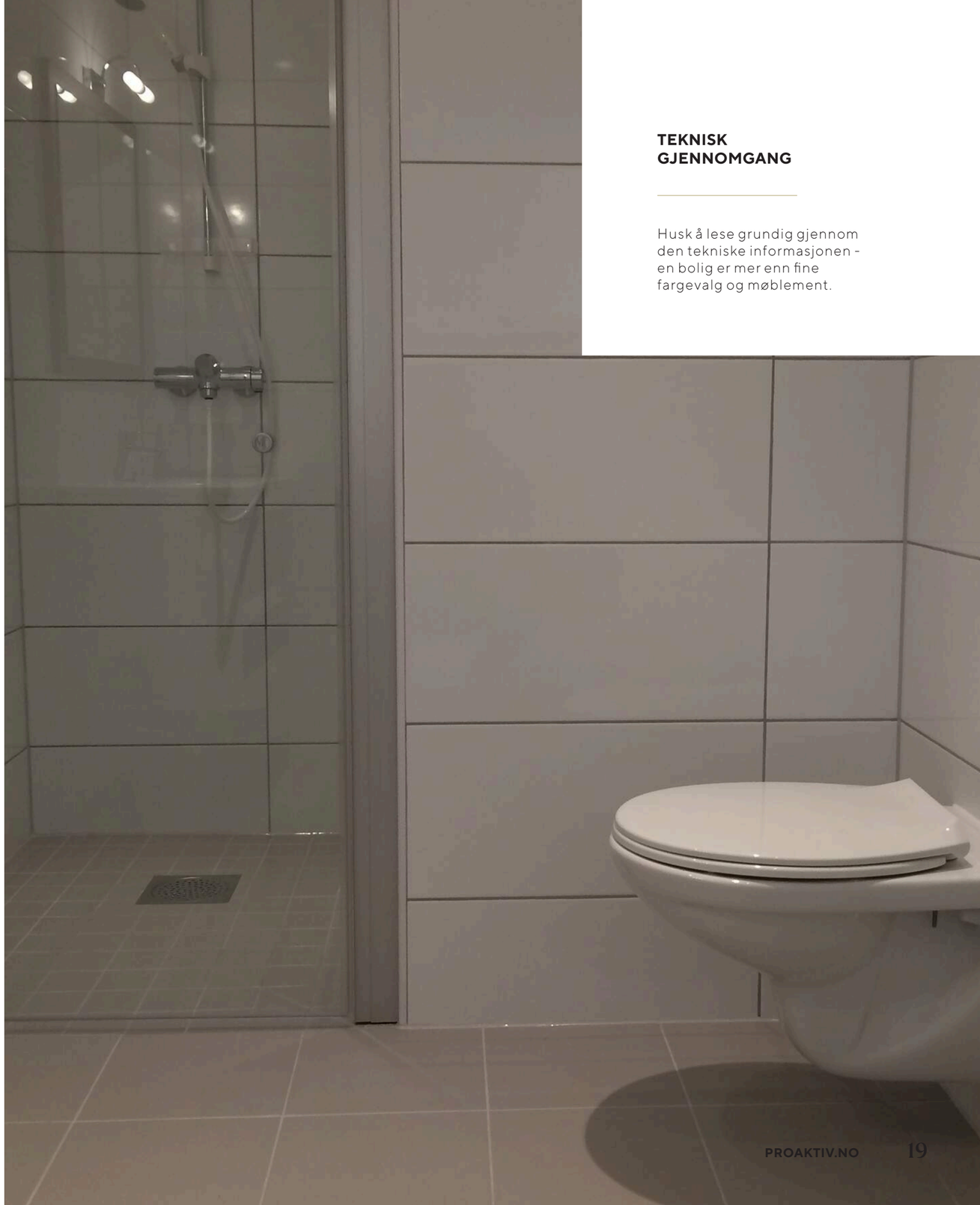
14.3. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?
Ja
Beskrivelse: Tilstandsrapport 6. november 2026 - Norsk Boligtakst AS

14.5. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?
Ja
Beskrivelse: 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.

Kommentar fra selger: Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



TEKNISK GJENNOMGANG

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

SOVEROM

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.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
2. etasje:
BRA-i 54 kvm: Entré/gang, soverom, kjøkken, stue, bad og teknisk rom
TBA 9 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod i fellesareal:
BRA-e 5 kvm: Bod

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

2. etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 9 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på 5 kvm samt parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Fellestomten er pent opparbeidete fellesområder med lekeplass, gressplen, sittegrupper, beplantning m.m.

Standard
Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:
Badet er fra byggeår. Det har fliser på vegger, slettmalt tak og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon. Sluk og membran er fra 2017.

Innvendige overflater:

Gulv: fliser og parkett.

Vegger: fliser og slettmalte flater.

Himling: slettmalte flater.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Vannrør av PEX (rør-i-rør) og flexislange.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både tilluft og avtrekksluft.
- Vannbåren varme: Varmtvann og vannbåren varme via

FLOTT INNGANGSPARTI OG KJØKKEN

STUE

Romslig stue, med utgang til balkong

varmegjenvinningsanlegg.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.
- Brannteknisk forhold: Røykvarslere og sprinkelanlegg.
- Andre installasjoner: Opplegg for vaskemaskin i teknisk rom og eget sluk i rommet.

Oppvarming
Varmepumpe; Avtrekksvarmepumpe.

Vannbåren oppvarming via radiatorer og elektriske varmekabler.

Varmekabler i entré/gang og på bad. Vannbåren varme via radiatorer på soverom og i stue/kjøkken.

Energimerke
Lys grønn B

Info strømforbruk
Det foreligger ikke oppgitt målt strømforbruk i dokumentene.

I energiattesten står det:
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Det som fremgår er beregnet energibruk:
Beregnet levert energi ved normalisert klima: 5916 kWh/år.
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima: 107,77 kWh/(m2·år).
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima: 2168 kWh/år.

Det står også:
Beregnet levert energi ved normalklima Elektrisitet: 5916 kWh/år.
Sum andel elektrisitet, olje og gass: 39,8 %.

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



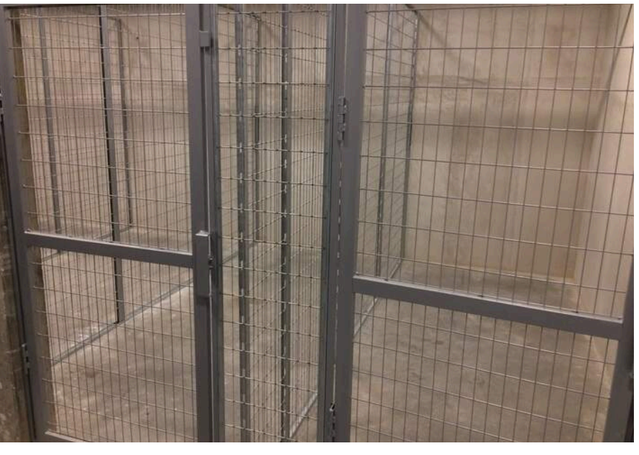
BUSSHOLDEPLASS RETT UTENFOR

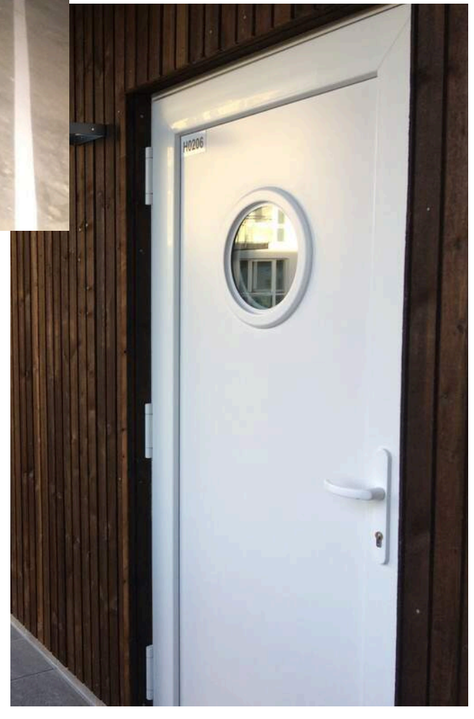


år etter at avtale om salg er inngått.

Modernisering og påkostninger
Arbeid utført i regi av Sameie:
2023:
• Det er pågående utbedringsarbeider i regi av sameiet. Kontroll med pågående utbedringer utført av Moss Flis og Betong. Da Moss Flis & Betong startet rehabiliteringen av de øverste leilighetene i blokk B, viste det seg at skadene var mye mere omfa ende en det som dligere var fastslå. På grunn av feil og mangler med membraner på terrassene, hadde vannet trengt seg inn i gulvene slik at hele leiligheten må e demonteres (innervegger, kjøkkeninnredninger, baderom og gulv).







GARASJEPLASS OG BOD I KJELLER.



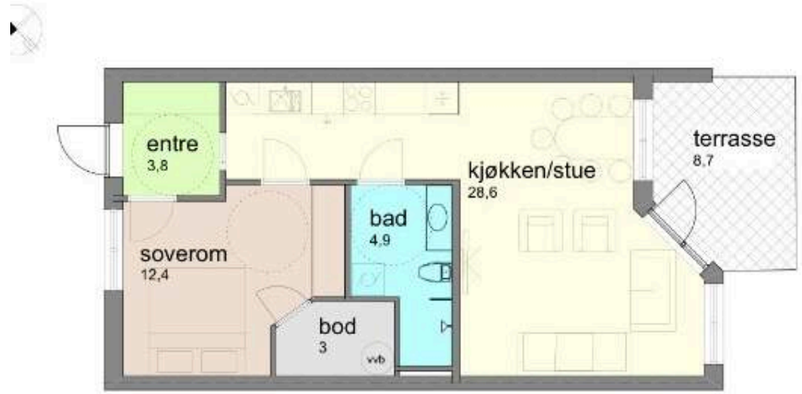




UTVALG AV FORRETNINGER LIKE I NÆRHETEN

PLANTEGNINGER

TERRASS
SPORTSBO



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
3 183,00 m²

Beskrivelse av tomt
Fellestomten er pent opparbeidete fellesområder med lekeplass, gressplen, sittegrupper, beplantning m.m. Gode sol og lysforhold.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Felleskostnader pr. mnd
4.353,-

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

Andel fellesgjeld
185.422,-

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjenning.

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.

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.

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

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
Det foreligger ferdigattest for «blokkbebyggelse med næringslokaler» i Ryggeveien 404–410, Blomsholmveien 1–3, gnr. 104 bnr. 275, datert 21.08.2025.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bygning 300640600 i Ryggeveien 410, datert 14.11.2017.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 21. august 2025

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

3103/104/275/18:
Heftelser i eiendomsrett:

22.12.1942 - Dokumentnr: 2430 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra gnr 4 bnr 41
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1962 - Dokumentnr: 1534 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 4 bnr 118
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1968 - Dokumentnr: 6454 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: KNR: 0136 GNR: 4 BNR: 35
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0136 Gnr:4 Bnr:123
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
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
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
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Av vedlagte avtale fremgår det at nettselskapet har en stedsevarig rett til å oppføre, plassere, drifte, vedlikeholde og fornye en frittliggende nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen, slik dette er vist på vedlagt kart. Rettigheten omfatter også adgang til å føre kabler videre til andre kunder med minst mulig ulempe for

Proaktiv eiendom

grunneier. Nettselskapet skal bekoste utvendig vedlikehold, rydde opp etter arbeider og fjerne anlegget dersom behovet faller bort. Det fremgår videre at det ikke utbetales særskilt erstatning for selve klausuleringen etter avtalen.

02.05.2017 - Dokumentnr: 452372 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: ELVIA AS
Org.nr: 980 489 698
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Av vedlagte avtale fremgår det at nettselskapet har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for transport, ferdsel, drift og vedlikehold knyttet til nettstasjonen og tilhørende anlegg. Eventuelle skader på veier eller eiendommen som oppstår som følge av slik transport eller ferdsel, skal rettes opp av nettselskapet.

02.05.2017 - Dokumentnr: 452372 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Av vedlagte avtale fremgår det at eier ikke kan oppføre bebyggelse, foreta beplantning eller fylle opp masser som kan være til skade eller hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Byggetiltak nærmere enn 5 meter krever skriftlig tillatelse fra nettselskapet, og det er ikke tillatt med byggetiltak nærmere enn 1,5 meter fra nettstasjonen.

22.12.1942 - Dokumentnr: 2430 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra gnr 4 bnr 41
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1962 - Dokumentnr: 1534 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 4 bnr 118
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1968 - Dokumentnr: 6454 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: KNR: 0136 GNR: 4 BNR: 35
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:22
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:3103 Gnr:104 Bnr:22
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:3103 Gnr:104 Bnr:22
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:3103 Gnr:104 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Av vedlagte avtale fremgår det at nettselskapet har en stedsevarig rett til å oppføre, plassere, drifte, vedlikeholde og fornye en frittliggende nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen, slik dette er vist på vedlagt kart. Rettigheten omfatter også adgang til å føre kabler videre til andre kunder med minst mulig ulempe for grunneier. Nettselskapet skal bekoste utvendig vedlikehold, rydde opp etter arbeider og fjerne anlegget dersom behovet faller bort. Det fremgår videre at det ikke utbetales særskilt erstatning for selve klausuleringen etter avtalen.

02.05.2017 - Dokumentnr: 452372 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: ELVIA AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Av vedlagte avtale fremgår det at nettselskapet har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for transport, ferdsel, drift og vedlikehold knyttet til nettstasjonen og tilhørende anlegg. Eventuelle skader på veier eller eiendommen som oppstår som følge av slik transport eller ferdsel, skal rettes opp av nettselskapet.

02.05.2017 - Dokumentnr: 452372 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Av vedlagte avtale fremgår det at eier ikke kan oppføre bebyggelse, foreta beplantning eller fylle opp masser som kan være til skade eller hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Byggetiltak nærmere enn 5 meter krever skriftlig tillatelse fra nettselskapet, og det er ikke tillatt med byggetiltak nærmere enn 1,5 meter fra nettstasjonen.

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

13.04.1962 - Dokumentnr: 1534 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 4 bnr 118
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:275
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1968 - Dokumentnr: 6454 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: KNR: 0136 GNR: 4 BNR: 35
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:275
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:3103 Gnr:104 Bnr:275
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:3103 Gnr:104 Bnr:275
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:3103 Gnr:104 Bnr:275
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Av vedlagte avtale fremgår det at nettselskapet har en stedsevarig rett til å oppføre, plassere, drifte, vedlikeholde og fornye en frittliggende nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen, slik dette er vist på vedlagt kart. Rettigheten omfatter også adgang til å føre kabler videre til andre kunder med minst mulig ulempe for grunneier. Nettselskapet skal bekoste utvendig vedlikehold, rydde opp etter arbeider og fjerne anlegget dersom behovet faller bort. Det fremgår videre at det ikke utbetales særskilt erstatning for selve klausuleringen etter avtalen.

02.05.2017 - Dokumentnr: 452372 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: ELVIA AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:275
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Av vedlagte avtale fremgår det at nettselskapet har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for transport, ferdsel, drift og vedlikehold knyttet til nettstasjonen og tilhørende anlegg. Eventuelle skader på veier eller eiendommen som oppstår som følge av slik transport eller ferdsel, skal rettes opp av nettselskapet.

02.05.2017 - Dokumentnr: 452372 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:275
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Av vedlagte avtale fremgår det at eier ikke kan oppføre bebyggelse, foreta beplantning eller fylle opp masser som kan være til skade eller hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Byggetiltak nærmere enn 5 meter krever skriftlig tillatelse fra nettselskapet, og det er ikke tillatt med byggetiltak nærmere enn 1,5 meter fra nettstasjonen.

23.11.2017 - Dokumentnr: 1312701 - Pantedokument
Beløp: NOK 1 860 000
Panthaver: Voss Veksel- og Landmandsbank ASA
Org.nr: 817 244 742

Eiendommens rettigheter:
Ingen rettigheter registrert.

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
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Legalpant
Legalpant er et pant stat/kommune har i fast eiendom for ubetalte avgifter. Sameiet har pant for ubetalte felleskostnader, oppad til 2G (

Radonmåling
Radonsperre ble et krav for boliger oppført etter TEK10. Utbygger skal i forbindelse med søknad om igangsetting ha dokumentert overfor kommunen at kravene til radonforebyggende tiltak er ivaretatt.

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

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

Grunnboksdato
Tirsdag, 10. november 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 590 000,00 (Prisantydning)

185 422,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
2 775 422,00 (Kontraktsum totalt)
185 422,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
2 775 422,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
69 370,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
70 460,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
83 360,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
2 845 882,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 858 782,00 (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 bruksslitasje 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
(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.
Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 37 500 inkl. mva.
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 800, Kredittkostnad kr 2 000, Markedspakke kr 14 500, Oppgjørshonorar kr 5 950, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900, Visning pr. stk. / 2 første inklusiv kr 2 500
Utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 350, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 150, Utlegg takst/tilstandsrapport kr 10 250, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725
Sum vederlag kr. 74 150
Sum utlegg og andre utgifter kr. 24 020
Totalt kostnadsoverslag kr. 98 170
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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.

Dato salgsoppgave
12.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Ryggeveien 410, 1580 RYGGE
MOSS kommune
gnr. 104, bnr. 275, snr. 18

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



Befaringsdato: 29.10.2026 **Rapportdato:** 06.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-5078 **Eiendomsverdi ref nr:** IU9762

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Ryggeveien 410, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2017.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på 5 kvm samt parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Standarden er normal.

Det understrekes at sameiet har hatt flere bygningstekniske utfordringer, og at det på befaringsdagen pågår utbedringsarbeider i regi av sameiet. For nærmere informasjon om utfordringene og pågående arbeider anbefales det å kontakte styret.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2017

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av fliser og parkett.
Veggoverflater av fliser og slettmalte flater.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Varmekabler i entré/gang og på bad.
Vannbåren varme via radiatorer på soverom og i stue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Varmtvann og vannbåren varme via varmegjenvinningsanlegg.
Opplegg for vaskemaskin i teknisk rom.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

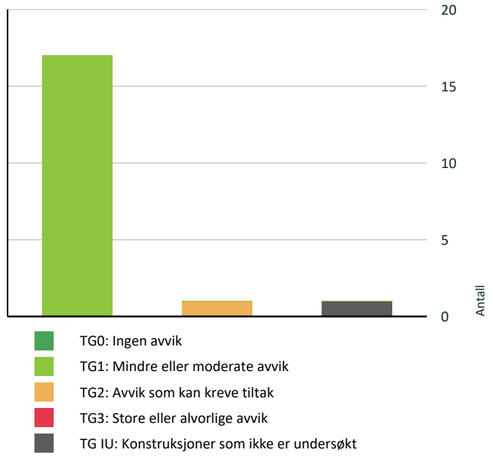
Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Ryggeveien 410, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 og beskriver bygningens tekniske tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Rapporten bygger på visuelle observasjoner, utførte registreringer, tilgjengelig dokumentasjon, mottatte opplysninger fra eier eller rekvirent, samt undersøkelsesmetoder og omfang fastsatt i standarden.

Rapporten gir en faglig vurdering av bygningens tilstand på undersøkelsestidspunktet, men er ikke en garanti for at feil, mangler eller skader ikke foreligger utover det som er registrert og beskrevet.

Undersøkelsen er gjennomført som en ikke-destruktiv tilstandsvurdering. Med mindre annet er angitt, er det ikke foretatt åpning av konstruksjoner, demontering av bygningsdeler eller andre inngrep. Skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner kan derfor kun vurderes indirekte gjennom observasjoner, målinger, symptomer og bygningsteknisk skjønn. Vurderingene gjelder forholdene slik de fremstod på befaringsdagen. Bygningens tilstand kan påvirkes av klima, belastning, bruk, vedlikehold, aldring og andre forhold som endrer seg over tid. Områder som var tildekket eller utilgjengelige på befaringstidspunktet, er vurdert ut fra de observasjoner som var mulig å gjennomføre uten inngrep. Forhold som kun opptrer under spesielle værforhold, årstider eller belastningssituasjoner, kan være vanskelig eller umulig å avdekke ved en ordinær befaring.

Registrering av fuktforhold er basert på målinger og observasjoner utført under befaringen. Fuktnivåer kan variere betydelig gjennom året som følge av temperatur, nedbør, ventilasjon, oppvarming og bruksmønster.

Rapporten omfatter ikke prosjekteringskontroll, dimensjoneringskontroll, byggesaksmessig kontroll eller full vurdering av forskriftsmessig utførelse. Tekniske installasjoner, herunder elektriske anlegg, ventilasjon, brannvarslingsanlegg og andre spesialtekniske installasjoner, er ikke underlagt full fagteknisk kontroll med mindre dette er særskilt angitt. Oppgitte varmekilder er ikke funksjonstestet eller vurdert nærmere, og opplysningene om disse er basert på informasjon fra eier.

Vurderinger av skjulte vann-, avløps- og dreneringssystemer er i hovedsak basert på alder, tilgjengelige opplysninger, synlige forhold og funksjonskontroller. Eventuelle vurderinger av levetid, vedlikeholdsbehov eller utskiftningsbehov bygger på bygningsteknisk erfaring og observerte forhold.

Der det registreres symptomer på skade, avvik eller forhøyet risiko, beskriver rapporten de observerte forholdene. Omfang og årsak kan i enkelte tilfeller først avklares gjennom videre undersøkelser.
Rapporten må leses i sin helhet. Tilstandsgrader, risikovurderinger og observasjoner må vurderes samlet og i sammenheng med rapportens forutsetninger, begrensninger og anbefalinger. Det kan ikke utelukkes at forhold som ikke var synlige eller registrerbare på befaringstidspunktet, avdekkes på et senere tidspunkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Ryggeveien 410, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med rammer og karmer i PVC med isolerglass fra byggeår.





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i PVC, fra byggeår.
Balkongdør i PVC med glassfelt med isolerglass fra byggeår.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong på 9 kvm.

Rekkverkshøyde er målt og er innenfor dagens krav.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
På gulv er det overflater av fliser og parkett.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggoverflater av fliser og slettmalte flater.
I tak er det slettmalte flater.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Radonsperre ble et krav for boliger oppført etter TEK10. Utbygger skal i forbindelse med søknad om igangsetting ha dokumentert overfor kommunen at kravene til radonforebyggende tiltak er ivaretatt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger for våtrommet, og arbeidet er innmeldt til kommunen ved oppføring av boligen. Arbeidet er utført i samsvar med kravene i bustadoppføringslova og gjeldende tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og slettmalt tak.

Avvik på alder på membran slår først inn ved 10 år. Det noteres at våtrommet er 9 år og det nærmer seg at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 15 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk og membran fra 2017.

Fuktmåler viser normale verdier.

Avvik på alder på membran og sluk slår først inn ved 10 år. Det noteres at våtrommet er 9 år og det nærmer seg at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD

Ryggeveien 410, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot naboseksjon.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.
Anlegget kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Varmtvann og vannbåren varme via varmegjenvinningsanlegg.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin i teknisk rom.

Rommet er ikke er oppført som et vaskerom da det ikke er oppbygget som et våtrom. Det er dog eget sluk i rommet og løsningen vurderes å fungere tilfredsstillende med dagens bruk.



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

Sikringsskap med automatsikringer.

Relativt nytt el-anlegg.

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.



Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og sprinkelanlegg iht. forskrifter.

Ryggeveien 410, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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

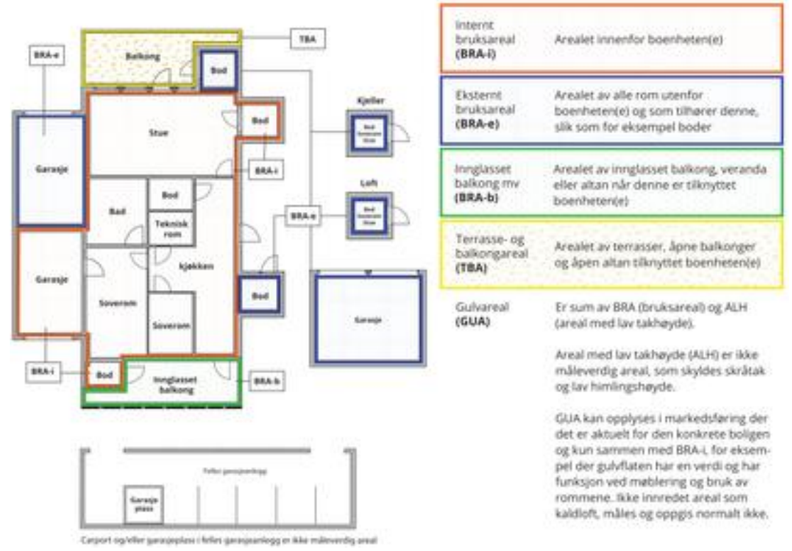
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	54			54	9
Bod i fellesareal		5		5	
SUM	**54**	**5**			**9**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er pågående utbedringsarbeider i regi av sameiet. Konferer styret for ytterligere informasjon.

Ryggeveien 410, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Kurt Svensson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	104	275		18	3322 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Ryggeveien 410

Hjemmelshaver

Anne Kristin Kvarme Svensson, Kurt Svensson

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet på Halmstad i Rygge, med kort vei til barnehage, barneskole, dagligvarebutikker og idrettsanlegg. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Kort kjørevei til Moss sentrum og Rygge Storsenter med et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Rygge stasjon ligger i gangavstand med togforbindelse til Oslo på under én time. Enkel adkomst til E6.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomten er pent opparbeidete fellesområder med lekeplass, gressplen, sittegrupper, beplantning m.m. Gode sol og lysforhold.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på antatt faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Armert og isolert såle. Bærende stål -/betongkonstruksjoner. Nyere lavblokkbebyggelse oppført i bærende stål-/betongkonstruksjoner. Fasader med trepanel og pussystem. Isolert etter forskrifter gjeldene på oppføringstidspunktet. Saltak med takplater i metall type Decra/Powertekk eller lignende. Vinduer og balkongdør i PVC med isolerglass. Ytterdør i PVC med innfelt glassfelt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ryggeveien 410, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 275
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

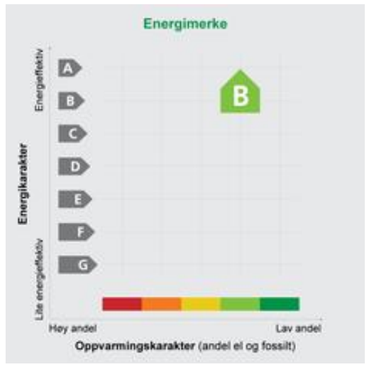
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Ryggeveien 410
Postnr	1580
Sted	RYGGE
Leilighetsnr.	
Gnr.	4
Bnr.	275
Seksjonsnr.	18
Festenr.	
Bygn. nr.	300640600
Bolignr.	H0206
Merkenr.	A2017-841662
Dato	20.12.2017



Eier	Brick AS
Innmeldt av	Norsk Enøk og Energi AS v/ Ann-Theres Løchen/Håkon Skatvedt

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2017	
BRA:	55,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.007

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ryggeveien 410
Postnr/Sted: 1580 RYGGE
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0206
Dato: 20.12.2017 13:08:30
Energimerkenummer: A2017-841662
Ansvarlig for energiattesten: Brick AS
Energimerking er utført av: Norsk Enøk og Energi AS v/ Ann-Theres Løchen/Håkon Skatvedt

Gnr: 4
Bnr: 275
Seksjonsnr: 18
Festenr:
Bygnnr: 300640600

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	599790068
ByggIdentId	597721135
BruksenhetsIdentId	597736170
AdresseIdentId	597637832
VegAdresseIdentId	55673969
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0136
Gnr.	4
Bnr.	275
Snr.	18
Fnr.	
Gateadresse	Ryggeveien 410
Postnummer	1580
Poststed	RYGGE
Bygningsnr.	300640600
Bolignr.	H0206
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	20.12.2017
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	45 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	55 m²
Totalt BRA	55 m²
Oppvarmet luftvolum	141 m³
U-verdi for yttervegger	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,11 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	207,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	8,00 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	39 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,04
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,96
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,02
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,98
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,55
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.12.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,007
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norsk Enøk og Energi AS
Navn person	Ann-Theres Løchen/Håkon Skatvedt

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	31,0

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme		37,6
Driftstid varmtvann	29,8 h	
Vifter		38,9
Pumper		0,4
Belysning		11,4
TekniskUtstyr		17,5
Romkjoling		0,0
Ventilasjonskjoling		0,0
TotaltNettoEnergibehov		166,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5916 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	107,77 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2168 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	107,77 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5916 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5916 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5916 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	39,8 %

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.

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

Vedlegg

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.

Vedlegg

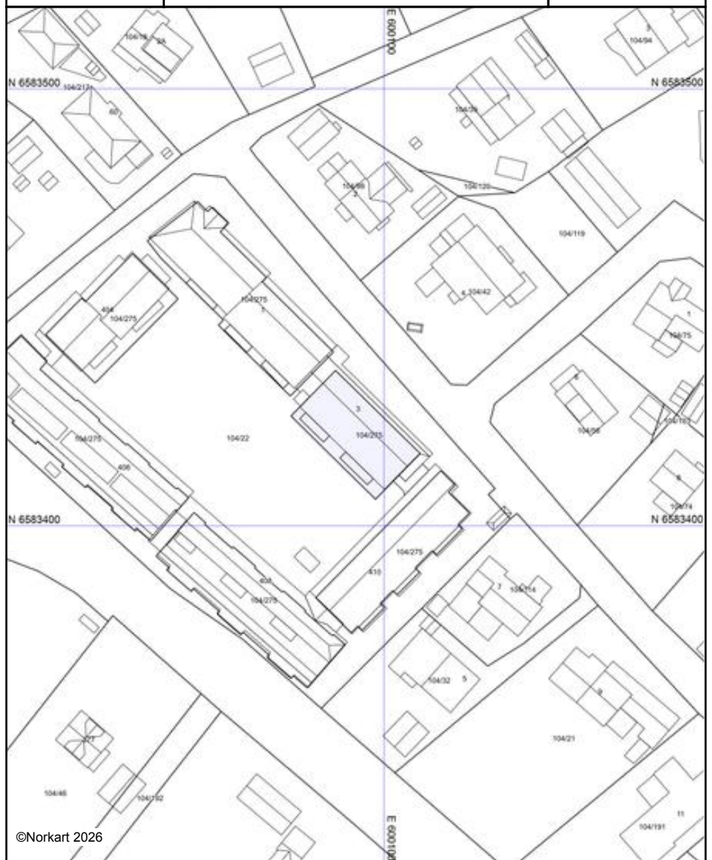
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/275/0/18
Adresse: Ryggeveien 410
Dato: 10.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 104/275/0/18
Adresse: Ryggeveien 410
Dato: 10.11.2026
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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Moss kommune: Seksjon 3103-104/275/0/18

Norkart
Utskriftsdato: 10.11.2026 09:56

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	26.09.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	55/8709	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

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

				104/275/0/70, 104/275/0/71, 104/275/0/72, 104/275/0/73, 104/275/0/74, 104/275/0/75, 104/275/0/76, 104/275/0/77, 104/275/0/78, 104/275/0/79, 104/275/0/80, 104/275/0/81, 104/275/0/82, 104/275/0/83, 104/275/0/84, 104/275/0/85, 104/275/0/86, 104/275/0/87, 104/275/0/88, 104/275/0/89, 104/275/0/90, 104/275/0/91, 104/275/0/92, 104/275/0/93, 104/275/0/94, 104/275/0/95, 104/275/0/96, 104/275/0/97, 104/275/0/98, 104/275/0/99, 104/275/0/100, 104/275/0/101, 104/275/0/102, 104/275/0/103, 104/275/0/104, 104/275/0/105, 104/275/0/106, 104/275/0/107, 104/275/0/108, 104/275/0/109, 104/275/0/110, 104/275/0/111, 104/275/0/112, 104/275/0/113, 104/275/0/114, 104/275/0/115
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	104/275, 104/275/0/1, 104/275/0/2, 104/275/0/3, 104/275/0/4, 104/275/0/5, 104/275/0/6, 104/275/0/7, 104/275/0/8, 104/275/0/9, 104/275/0/10, 104/275/0/11, 104/275/0/12, 104/275/0/13, 104/275/0/14, 104/275/0/15, 104/275/0/16, 104/275/0/17, 104/275/0/18, 104/275/0/19, 104/275/0/20, 104/275/0/21, 104/275/0/22, 104/275/0/23, 104/275/0/24, 104/275/0/25, 104/275/0/26, 104/275/0/27, 104/275/0/28, 104/275/0/29, 104/275/0/30, 104/275/0/31, 104/275/0/32, 104/275/0/33, 104/275/0/34, 104/275/0/35, 104/275/0/36, 104/275/0/37, 104/275/0/38, 104/275/0/39, 104/275/0/40, 104/275/0/41, 104/275/0/42, 104/275/0/43, 104/275/0/44, 104/275/0/45, 104/275/0/46, 104/275/0/47, 104/275/0/48, 104/275/0/49, 104/275/0/50, 104/275/0/51, 104/275/0/52, 104/275/0/53, 104/275/0/54, 104/275/0/55, 104/275/0/56
Seksjonering Feilretting	07.09.2018 07.09.2018	17/1526		
Seksjonering Feilretting	20.08.2018 20.08.2018	2017/1526-6		
Seksjonering Reseksjonering	02.07.2018 07.09.2018	2017/1526-6	Tinglyst 29.05.2019	
Seksjonering Seksjonering	25.09.2017 25.09.2017	2017/1526	Tinglyst 28.09.2017	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SVENSSON KURT F101069*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Rabekkgata 3B 1523 MOSS	Bosatt (B)
SVENSSON ANNE KRISTIN KVARME F280169*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Rabekkgata 3B 1523 MOSS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ryggeveien 410	H0206	104/275/0/18	54	2	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3103-104/22	Grunneiendom	1/112
3103-104/277	Anleggseiendom	1/112

Adresse

Vegadresse: Ryggeveien 410

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300640600		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Ferdigattest (FA)	21.08.2025

1: Bygning 300640600: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Ferdigattest 21.08.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1495
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1495
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	1550
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	1550
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	574
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	24

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	16.10.2012	31.08.2017	
Igangsettingstillatelse	19.02.2016	31.08.2017	
Midlertidig brukstillatelse	14.11.2017	12.01.2018	
Ferdigattest	21.08.2025	25.08.2025	25/5104-4

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ryggeveien 410	H0206	104/275/0/18	54	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	6	383	0	383	400	0	400
H02	6	383	0	383	400	0	400
H01	6	383	0	383	400	0	400
U01	6	346	0	346	350	0	350

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 104/275

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

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Moss kommune: Seksjon 3103-104/275/0/18

Norkart
Utskriftsdato: 10.11.2026 09:56

Teiger

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

Utskriftsdato: 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:

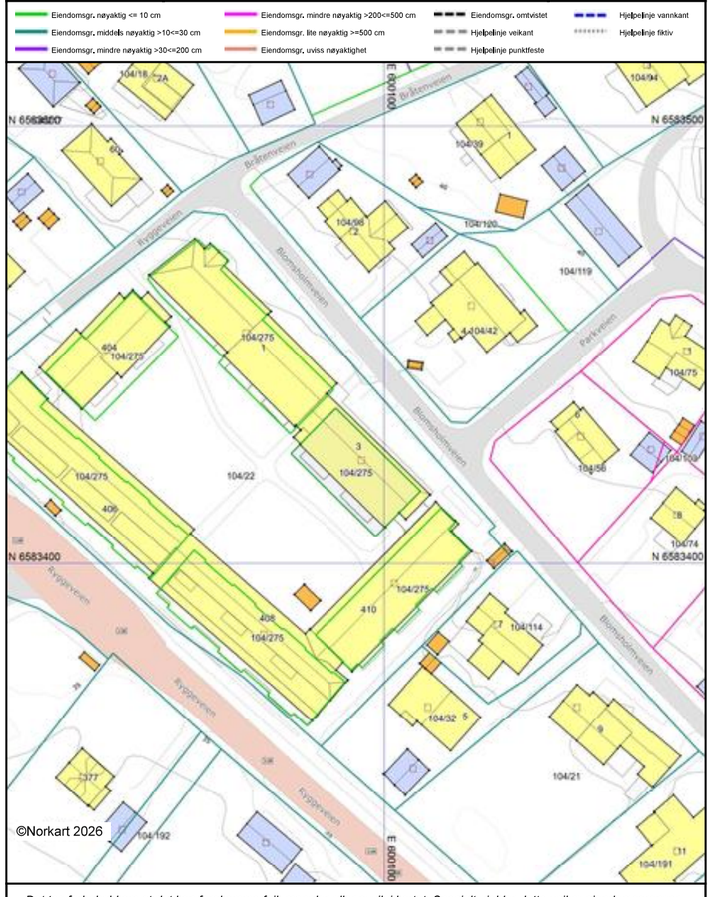
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Moss kommune

Grunnkart

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

UTM-32



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

Utskriftsdato: 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

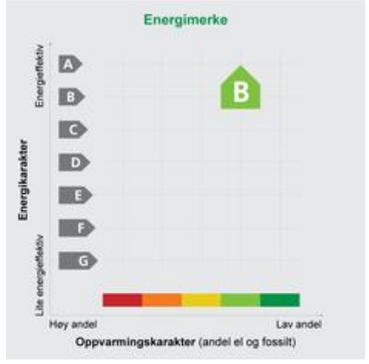
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Ryggeveien 410
Postnr	1580
Sted	RYGGE
Leilighetsnr.	
Gnr.	4
Bnr.	275
Seksjonsnr.	18
Festenr.	
Bygn. nr.	300640600
Bolignr.	H0206
Merkenr.	A2017-841662
Dato	20.12.2017



Eier	Brick AS
Innmeldt av	Norsk Enøk og Energi AS v/ Ann-Theres Løchen/Håkon Skatvedt

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2017	
BRA:	55,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.007	

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ryggeveien 410
Postnr/Sted: 1580 RYGGE
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0206
Dato: 20.12.2017 13:08:30
Energimerkenummer: A2017-841662
Ansvarlig for energiattesten: Brick AS
Energimerking er utført av: Norsk Enøk og Energi AS v/ Ann-Theres Løchen/Håkon Skatvedt

Gnr: 4
Bnr: 275
Seksjonsnr: 18
Festenr:
Bygnnr: 300640600

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	599790068
ByggIdentId	597721135
BruksenhetsIdentId	597736170
AdresseIdentId	597637832
VegAdresseIdentId	55673969
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0136
Gnr.	4
Bnr.	275
Snr.	18
Fnr.	
Gateadresse	Ryggeveien 410
Postnummer	1580
Poststed	RYGGE
Bygningsnr.	300640600
Bolignr.	H0206
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	20.12.2017
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	45 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	55 m²
Totalt BRA	55 m²
Oppvarmet luftvolum	141 m³
U-verdi for yttervegger	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,11 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	207,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	8,00 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	39 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,04
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,96
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,02
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,98
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,55
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.12.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,007
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norsk Enøk og Energi AS
Navn person	Ann-Theres Løchen/Håkon Skatvedt

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	31,0

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	37,6
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	38,9
Pumper	0,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	166,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5916 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	107,77 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2168 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	107,77 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5916 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5916 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5916 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	39,8 %

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET RYGGE ATRIUM

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Kjersti Hjelset er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

Forrige styret har kommet med følgende forslag:

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 133 330

✗ **Ikke vedtatt.**

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

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

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

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Varmekabler i takrenne og nedløp

Fremmet av: Tove Elise Fensbekk

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

❌ **Ikke vedtatt.**

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

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

8. FDV dokumentasjon

Fremmet av: Tove Elise Fensbekk

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

9. Vedtektsendring Parkering

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

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

Forslag til vedtak:

❌ **Ikke vedtatt.**

10. Vedteksendring

Fremmet av: Rygge Torg AS v/ Kjetil Andre Grydeland

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

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

Av vedtektene fremkommer følgende:

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Vedtektenes pkt. 7. tredje ledd endres til:

«Utgifter til drift, vedlikehold og utbedringer av

- Heis

- Trappehus med takoverbygg

- Trapper

- Svalganger

- Tekniske rom med tilhørende tekniske installasjoner

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

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

- Piper med tilhørende beslag og branntetting

- Ventilasjonspipe med tilhørende beslag

- samt andre utgifter til drift, vedlikehold og utbedringer av andre bygningsmessige deler som næringsseksjonene ikke har nytte av er unntatt næringsseksjonene og skal dekkes av boligseksjonene etter eierbrøk.

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

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

Forslag til vedtak:
☒ **Ikke vedtatt.**

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

Fremmet av: Rygge Torg AS ved Kjetil Andre Grydeland

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

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

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

12. Parkeringsplasser for næringsseksjonene

Fremmet av: Rygge Torg AS v/ Kjetil Andre Grydeland

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

☒ **Ikke vedtatt.**

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 opplevelse 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:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

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
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 3 20 av 30 1503- Sameiet Rygge Atrium.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 30.05.2025

Vedtekter for Sameiet Rygge Atrium

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

1. Eierseksjonssameiet

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

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

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

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

2. Diskriminering

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

3. Eierskifte

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

4. Sameierens bruksrett

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

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

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

Sameiermøtet kan fastsette vanlig ordensregler for eiendommen.

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

6. Rettslig rådighet

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

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

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

7. Fordeling av felleskostnader og felles inntekter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Sameiernes ansvar utad

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

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

9. Sameiermøte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3 Sameiermøte
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til og uttale seg. Næring skal ha de samme rettighetene som beboere på sameiermøtene. Slik møte-og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart nødvendig, eller de har gyldig forfall.

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

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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

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

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

9.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle
Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet

a. Behandle styrets årsberetning.

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

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

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

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

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

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

10. Styret

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

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

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

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

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

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

11. Forretningsfører

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

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

12. Inhabilitet

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

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

13. Hvem kan forplikte sameiet utad

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

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

14. Mindretallsvern

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

15. Regnskap

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

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

16. Revisjon

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

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

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

18. Bygningsmessige arbeider

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

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne forutgående styregodkjenning.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

20. Parkeringskjeller og felles grunneiendom

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

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

Næringsseksjonene disponerer 6 parkeringsplasser i garasjeanlegget.

21. Felles trappehus med tak, trapper og heis

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

22. Eierseksjonsloven

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS

**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.

#4681066

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO
Org.nr: 980 45

Reg. 4/4-17
LH

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

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

T13 Eiendom AS
(nedenfor kalt Grunneier)

Doknr: 452372 Tinglyst: 02.05.2017
STATENS KARTVERK

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

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

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

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

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

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

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

1.2 Transport og ferdsel

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

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

1.3 Opprydding

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

1.4 Byggeforbud og beplantning

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

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

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

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

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

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

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

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

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

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

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

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

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

4.2 Tinglysning

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

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

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

Sted:	Moss	Dato:	31-3-17	Sted:	Oslo	Dato:	30.03.2017

Grunneier1 signatur:		**Hafslund Nett AS**	
(Blokkbokst.):	MORTEN KRISTIAN LIE ØSTBERG	**NO 980 489 698 MVA**	
Foretaksnr./ personnr.:	999 526 055		
	TJB Eiendom AS		
Grunneier 2 signatur:		Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	ALEXANDER WALDRE WIIG	(Blokkbokst.):	EIVIND ENGEBRETHSEN
Foretaksnr./ personnr.:	999 526 055		
Gr.eier3 signatur:		Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):		(Blokkbokst.):	ESPEN RANUM
Foretaksnr./ personnr.:			

Hafslund Nett

Deres dato
Vår dato 2017-04-04
Deres referanse
Vår referanse

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

Kopi til

Kartverket Tinglysing

3507 HØNEFOSS

Tinglysing av avtale

Vedlagt følger avtale for tinglysing:

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

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

Hafslund Nett AS ber om at følgende registreres i grunnboken:

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

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

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

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Ronja Martine Skaug
rådgiver
Rettigheter

Postadresse
Hafslund Nett AS
Postboks 990, Skøyen
N-0247 OSLO

Hovedkontor
Drammensvn. 144, Skøyen
N-0247 OSLO

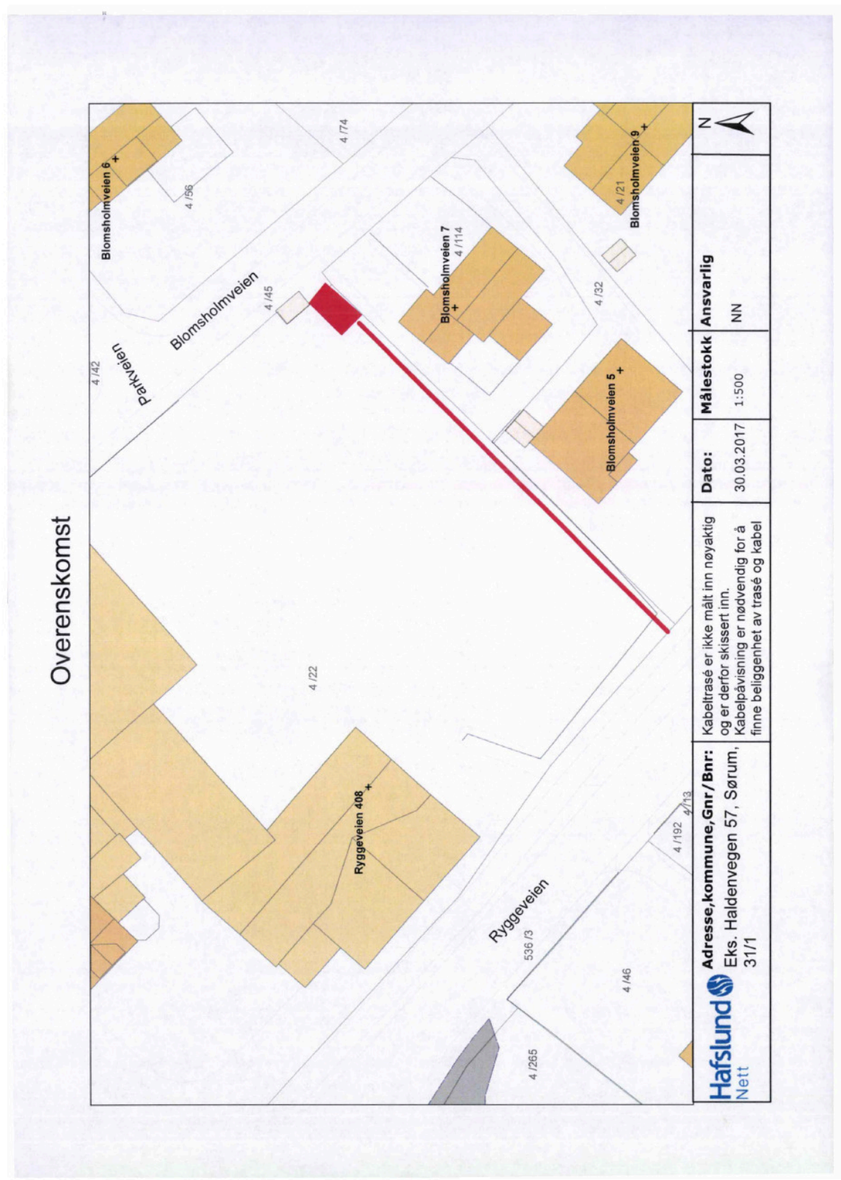
Internett
www.hafslundnett.no
firmapost@hafslundnett.no

Telefon
+47 22 43 58 00

Bankkonto
6468.05.20877
Foretaksregisteret
NO 980 489 698 MVA

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/452372/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-06 12:21



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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

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 410, 1580 RYGGE. Gnr. 104, bnr. 275, snr. 18 i Sameiet Rygge Atrium, oppdragsnr.: 1700260165
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



Hans Erik Engebretsen
Eiendomsmegler MNEF
464 48 443
hans.erik.engebretsen@proaktiv.no

PROAKTIV

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