

Egenerklæring

Ryggeveien 404, 1580 RYGGE

14 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ryggeveien 404	Ryggeveien 404	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i leiligheten hele perioden jeg har eid den.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP1078400

Informasjon om selger

Selger

Havig, Nikita Sofie Måleng

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fallet i dusjen er ikke i henhold til forskrift, men har ikke opplevd det som noe problem i praksis. Det er bom i noen fliser på badet.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært vanninntrenging gjennom veranda i flere leiligheter i sameiet, men alle leilighetene er undersøkt og det er ikke tegn til vanninntrengning i denne leiligheten.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært noe fukt i parkerings-kjeller. Er under utbedring av sameiet.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Lekkasje fra sikkerhetsventil. Lagt slange ned i avløp sammen med dreneringen fra aggregatet. Fjernet en sikkerhetsventil som ikke hadde noen funksjon, og ikke skulle være der.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se beskrivelse ovenfor.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tran VVS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



16.2.2 **Årstall**

2023

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Se beskrivelse ovenfor.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sanitær- og Varmeteknikk AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ikke i leiligheten, men har vært fukt i andre leiligheter i sameiet.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid i Moss kommune. Navnet på reguleringsplanene er Rygge flystasjon ved Huggenesskogen. Arealplan-ID: 3103_461 (Moss) og 3112_202407 (Råde).

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95202920

Egenerklæringsskjema

Name

Havig, Nikita Sofie Måleng

Date

2025-08-14

Identification



bankID Havig, Nikita Sofie Måleng



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Havig, Nikita Sofie Måleng

14/08-2025
18:27:37

BANKID

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
 MOSS kommune
 gnr. 104, bnr. 275, snr. 95

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



Befaringsdato: 21.08.2024

Rapportdato: 30.08.2024

Oppdragsnr.: 13350-2585

Referansenummer: PI9839

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



 **Takstkonsulent1**
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt en takstmann og to takstfullmektiger.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2019. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

De eneste feil og mangler jeg vet om i leiligheten er at fallet i dusjen ikke er etter forskrift og at det er bom i fliser på gulvet på badet og på veranda. Det er tidligere gjort befarings i alle leilighetene i sameiet på grunn av feil og mangler i noen av leilighetene og i fellesområder. Det er i etterkant skrevet en rapport om dette.

Malt tak og vegger på soverom. Fjernet en sikkerhetsventil som ikke skal være der. Lekkasje fra sikkerhetsventilen på kombi vvb. Lagt slange ned i avløp sammen med dreneringen fra aggregatet. Arbeid utført av faglært. Se egenerklæring for mer informasjon.

Opplysninger gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk bygget i 2019. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,68 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbar glassdør. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

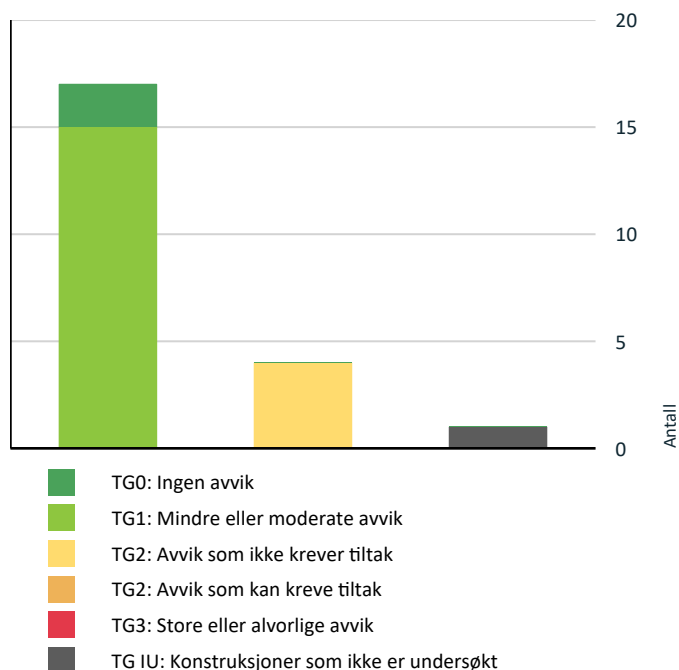
Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

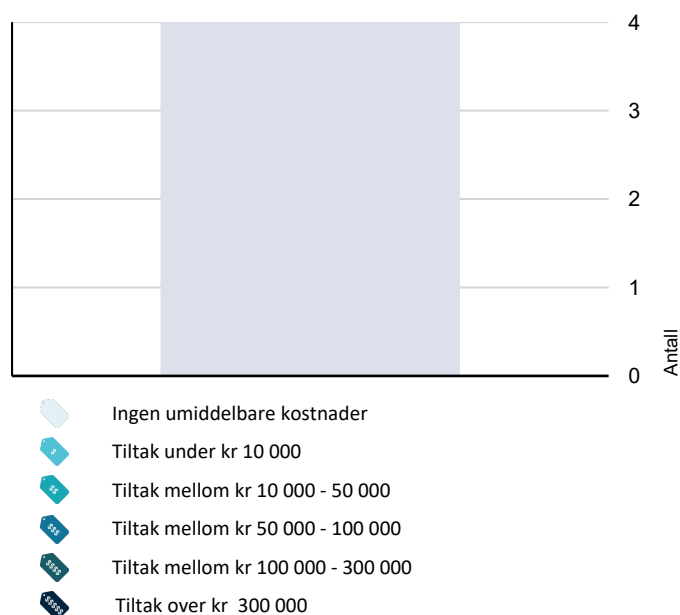
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2019

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 10 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
- Sprekk i noen fliser på balkong.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2019. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besikttet)

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,68 m.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbar glassdør. Balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anses ikke være nødvendig med utbedringstiltak for å lukke dette avviket. Det anbefales at det gjøres en kontroll av fuger minimum en gang i året for å være sikker på at det ikke dannes noe riss i fuger e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbar glassdør.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frysenskap. Avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i bod.

! TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja Nyanlegg.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

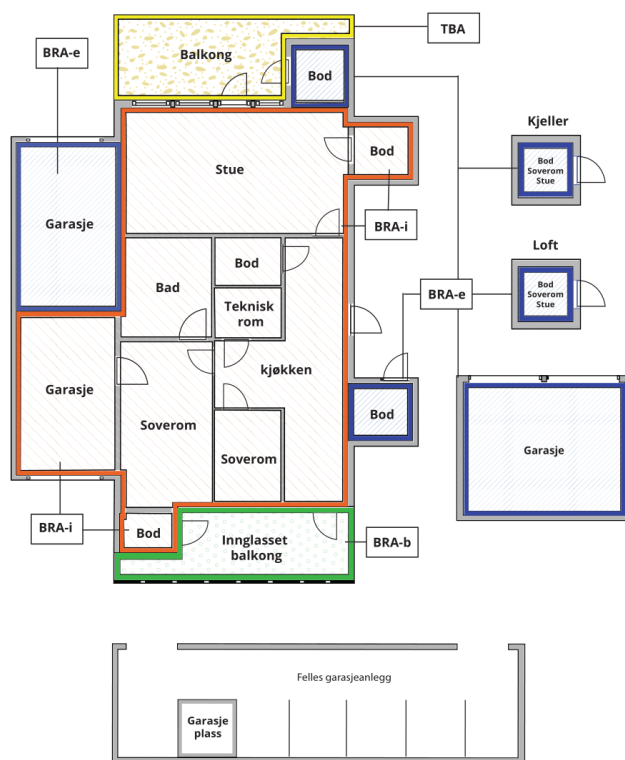
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	54			54	10
Kjeller		5		5	
SUM	54	5			10
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, soverom, bad, bod, kjøkken, og stue.		
Kjeller		kjellerbod.	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

- En garasjeplass.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	51	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2024	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Nikita Sofie Måleng Havig	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	104	275		95	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Ryggeveien 404, 1580 RYGGE							
Hjemmelshaver							
Nikita Sofie Måleng Havig							
Boligselskap			Forretningsfører			Organisasjonsnr	
Sameiet Rygge Atrium			OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS			919778520	
Felles formue			Felles gjeld:				
Kr. 21 185 31.12.2023			Kr. 73 735 31.12.2023				

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP1078400			
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PI9839>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Anders Rønvik Pettersen
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: a.pedersen@nordvikbolig.no

7995898

1503/95

19.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.08.2024.

Boligselskap: 1503, Sameiet Rygge Atrium
Organisasjonsnr: 919.778.520
Eier: Nikita Sofie Måleng Havig
Leieobjekt: 95
Seksjonsnummer: 95
Adresse: Ryggeveien 404, 1580 RYGGE
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf - polise nummer SP1078400.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiet har en felles garasje, felles bodområde og andre installasjoner. Garasjeanlegget har egne vedtekter.
- De garasjeplassene som finnes, er kjøpt og eies av seksjonseiere i sameiet. De kan ikke selges fritt utenfor sameiet. Overdragelser av garasjeplasser som ikke blir solgt sammen med leiligheten meldes til forretningsfører og styret slik at listene blir ajourført. Kjøper blir fakturert 1/2 time i administrasjonsgebyr.
- Utendørs gjesteparkering har en betalingsordning, hvor P-Norge er engasjert av styret.
- Sameiet har problemer med bygget, vanninntrenging i heis/trapperom og noen leiligheter. Det jobbes med sak mot utbygger. Ved spørsmål ta kontakt med styreleder for mer informasjon. Sameiet er igang med sak med reklamasjon.
- Det er ingen ferdigattest på bygget.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (19.08.24)
* OBOS03-98208311859 A		39.905.018,-	29 år 10 md.	12		Flyt	6,95%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.709,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader BO 2.934,-

Garasje 200,-

Felleskostnader 125,-

TV, bredbånd Viken 450,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.296,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	89,-	1.284,-	21.185,-	73.735,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS03-98208311859	268.524,-	1.783,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 269.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 14.08.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kjersti Hjelset tlf.22 86 83 15 ev. pr. e-post: kjersti.hjelset@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



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. Vedtektsendring
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 henvendelser om det er tillatt å leie ut parkeringsplass til personer uten tilknytning til sameiet. Styret mener dette kan være til fordel for eiere av parkeringsplasser. Samtidig bør seksjonseiere 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.

Vedtektsendring

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 likevel 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 full oversikt over sameiets 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 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.

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 budsjettet samt kapitalinnkalling.

Driftskostnadene er høyere enn budsjett og skyldes i hovedsak prosjektet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet 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 fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 12 620 062,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet 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 estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader i 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 560 267	5 770 898	6 276 000	7 518 000
Andre inntekter	3	15 047 917	141 492	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		21 608 184	5 912 390	6 326 000	7 568 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	0	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	0	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-2 355	-3 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 000	-19 125	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-156 635	-202 868	-158 000	-166 000
Konsulenthonorar	7	-6 283 825	-1 544 787	-350 000	-350 000
		-29 680			
Drift og vedlikehold	8	310	-9 540 664	-500 000	-554 000
Forsikringer		-141 391	-171 963	-230 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-1 124 662	-787 559	-1 150 000	-1 323 000
Energi/fyring		-171 903	-350 638	-350 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-628 280	-618 726	-640 000	-665 000
Andre driftskostnader	10	-403 274	-395 074	-364 000	-433 000
		-38 835	-13 634		
SUM DRIFTSKOSTNADER		835	904	-3 982 000	-4 001 000
		-17 227			
DRIFTSRESULTAT		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
		-19 289			
ÅRSRESULTAT		052	-7 900 316	1 932 000	816 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-40 544		
		-19 289			
Udekket tap		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 skattetrekkkonto 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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-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
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-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 låneopptaket 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

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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

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)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

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 reseksjonerings.

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, avstamning, 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 eierseksjonssameier (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 regnskapsføring

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 sameierbrøken 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 ØI 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 forretningsfører 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 besluttet 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

13. Hvem kan forplikte sameiet utad

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

To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

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

14. Mindretallsvern

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

15. Regnskap

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

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

16. Revisjon

Sameiet er forpliktet til å ha statsautorisert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

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

18. Bygningsmessige arbeider

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

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedelers flertall etter reglene i eierseksjonsloven §30a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets felles arealer kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne forutgående styregodkjenning.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

20. Parkeringskjeller og felles grunneiendom

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

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

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

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

Hvis nødvendig kan styret ta en omrokering av parkeringsplassene.

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

Næringsseksjonene disponerer 6 parkeringsplasser i garasjeanlegget.

21. Felles trappehus med tak, trapper og heis

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

22. Eierseksjonsloven

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.06.25

Selskapsnummer: 1503 Selskapsnavn: SAMEIET RYGGE ATRIUM

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET RYGGE ATRIUM

Organisasjonsnummer: 919778520

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 64

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kjersti Hjelset er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Som protokollvitne ble Trude Anine Skaar foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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

Forrige styret har kommet med følgende forslag:

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til 133 330

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

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

Forslag til vedtak 3:

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

✗ Ikke vedtatt.

7. Varmekabler i takrenne og nedløp

Fremmet av: Tove Elise Fensbekk

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

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

8. FDV dokumentasjon

Fremmet av: Tove Elise Fensbekk

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Innhente FDV dokumentasjon fra Moss Flis og Betong

 Vedtatt.

9. Vedtektsendring Parkering

Styret har mottatt henvendelser 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 seksjonseiere 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. Vedtektsendring

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 likevel 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 full oversikt over sameiets 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 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.

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/

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 22. oktober 2023.

1. Eierseksjonssameiet

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

Sameiet består av eiendommen med Gårdsnummer 104 og Bruksnummer 275 i Moss kommune.

Sameiet består av 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 reseksjonerings.

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, avstamning, 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 persiener 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 tilknytning 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 sameierbrøken 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 Øl 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 forretningsfører 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 besluttet 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 framtreddende 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 sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven §27.

20. Parkeringskjeller og felles grunneiendom

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

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

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

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

Hvis nødvendig kan styret ta en omrokering av parkeringsplassene.

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

Næringsseksjonene disponerer 6 parkeringsplasser i garasjeanlegget.

21. Felles trappehus med tak, trapper og heis

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

22. Eierseksjonsloven

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



HUSORDENREGLER

SAMEIET RYGGE ATRIUM

Sameiet Rygge Atrium er et bofellesskap der alle seksjonseierne skal kunne utfolde seg, men samtidig ta hensyn til hverandre.

(Husordensreglene er endret i ordinært årsmøte 27. april 2022)

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 NABOSKAP

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

Etter klokka 23.00 skal det være ro ute og inne.

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

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

1.2 SVALGANGER, TRAPPER OG ANDRE FELLESAREALER

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

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

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

Lufting av husdyr i fellesarealet er ikke tillatt.

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

1.3 LAGRING I BODER OG BOLIGER.

Det er forbudt å ta inn i bod brannfarlige stoffer eller annet materiale/substanser som kan forvolde skade på eiendom eller folk.

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

1.4 SØPPELHÅNDTERING

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

1.5 GRILLING

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

1.6 RØYKVARSLERE

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

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

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

Det vises ellers til sameiets branninstruks som henger i oppslagstavlene.

1.7 RØYKING

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

1.8 PARABOLANTENNER OG UTVENDIG INNSTALLASJONER.

Parabolantenn er forbudt. Eventuelle markiser/screen skal ha farge godkjent av styret. Se vedtektene punkt 4.

1.9 PARKERING

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

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

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

1.10 LEIEFORHOLD

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

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

1.11 FJERNING AV RØYKVARSLERE/NØDUTGANGSLYS I EGEN LEILIGHET ELLER FELLESAREALET

Det tillates ikke at røykvarsleren/nødutgangsllys demonteres/monteres. Dette registreres med leilighetsnummer i vår brannsentral.

Demontering/remontering skal utføres av fagfolk, faktura for dette blir sendt den ansvarlige beboer.

Ved oppussing skal styret kontaktes for at fagfolk skal utføre demontering/remontering

1.12 UTLØSING AV BRANNALARM SELVSKYLT

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

Har man fått utløst brannalarmen ved et uhell (normalt skjer dette ved matlaging), gjør følgende:

Ring omgående brannvesenet på telefon 110, oppgi navn, adresse, leilighetsnummer (angitt på utgangsdøren, eks F413) og årsaken til hvorfor alarmen er utløst. Brannvesenet får direkte melding om hvilken leilighet som har aktivert alarmen. Sørg for god utlufting av leiligheten.

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

For å unngå unødvendig brannalarmer ved matlaging gjør følgende:

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

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

2 SPESIELT FOR NÆRINGSSEKSJONER

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

2.1 ALMINNELIG OM NÆRINGSVIRKSOMHET

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

2.2 SKILTING OG FASADE

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

2.3 BRUK AV FELLESAREALER FORAN NÆRINGSSEKSJONENE

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

Sameiet står for sommer- og vinterdrift av fellesarealet.

2.4 BRANNSIKRING

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

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

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

3 SAKSBEHANDLING

Styret kan gi utfyllende bestemmelser til dett kapittel.

3.1 AVGJØRELSE

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

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

3.2 VEILEDNING

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

Skriftlig veiledning arkiveres i ett år.

3.3 ADVARSEL

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

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

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

3.4 SALGSPÅLEGG

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

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

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

3.5 TVANGSUTKASTELSE

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

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

3.6 SAKSBEHANDLING, HÅNDHEVING, KLAGERETT

Påpekning kan gis av styret eller ett styremedlem etter konferanse med minst ett annet styremedlem. Advarsel kan gis av styret eller styrets leder. Salgspålegg kan gis av styret.

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

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

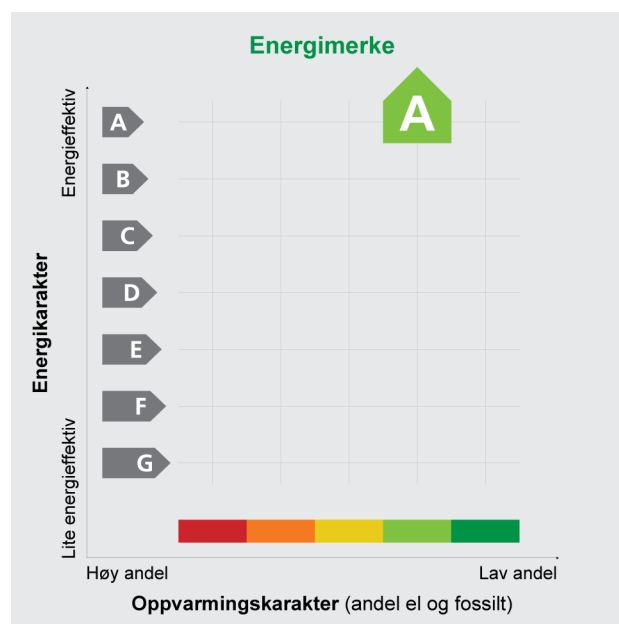
Styret kan delegere adgangen til å gi påpekning til forretningsfører.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ryggeveien 404
Postnr	1580
Sted	RYGGE
Leilighetsnr.	
Gnr.	4
Bnr.	276
Seksjonsnr.	39
Festenr.	
Bygn. nr.	300684861
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2019-1047580
Dato	05.09.2019

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



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2019

BRA: 54,0

Dato for lekkasjetall-måling: 17.01.2019

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2010

Angis kun for nybygg

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 404	Gnr: 4
Postnr/Sted: 1580 RYGGE	Bnr: 276
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 39
Bolignr: H0303	Festenr:
Dato: 05.09.2019 12:40:47	Bygnnr: 300684861
Energimerkenummer: A2019-1047580	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Optihus AS v/ Ann-Theres Løchen/Håkon Skatvedt	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6252769464
ByggIdentId	6252672508
BruksenhetsIdentId	6252680333
AdressIdentId	55728398
VegAdressIdentId	55673969
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0136
Gnr.	4
Bnr.	276
Snr.	39
Fnr.	
Gateadresse	Ryggeveien 404
Postnummer	1580
Poststed	RYGGE
Bygningsnr.	300684861
Bolignr.	H0303
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	05.09.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	17 m ²
Areal tak	66 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m ²
Oppvarmet BRA	54 m ²
Totalt BRA	54 m ²
Oppvarmet luftvolum	151 m ³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	162,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,30 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	17.01.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	57 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
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/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
-----------------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,39
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe; Avtrekksvarmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,91
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	0,03
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,97
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,39
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
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	0,00
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 biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

NettoEnergibudsjettpRkvm	
Romoppvarming	32,2
Ventilasjonsvarme	7,7
Varmtvann	29,8
Vifter	7,8
Pumper	0,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	106,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3567 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	66,05 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1564 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	66,05 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3567 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	3567 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3567 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	41,1 %
--------------------------------------	--------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Eiendomsdata (Seksjon)

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

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAVIG NIKITA SOFIE MÅLENG F080695*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Ryggeveien 404 1580 1580 RYGGE	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ryggeveien 404	H0303	104/275/0/95	55	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Ryggeveien 404

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1580 RYGGE	Kirkesogn	02040401 Rygge
Grunnkrets	1006 Vestlia	Tettsted	201 Halmstad
Valgkrets	7 Halmstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300684861		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	25.02.2019

1: Bygning 300684861: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Midlertidig brukstillatelse 25.02.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	777
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	777
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	888
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	888
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	402
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.10.2012	29.05.2018
Igangsettingstillatelse	19.10.2018	25.02.2019
Midlertidig brukstillatelse	25.02.2019	25.02.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ryggeveien 404	H0303	104/275/0/95	55	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	4	259	0	259	296	0	296
H02	4	259	0	259	296	0	296
H01	4	259	0	259	296	0	296

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)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	6
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:

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	



Arkitekthuset Knut H Knudtsen AS
Postboks 117
1431 ÅS

Deres ref.
Vår ref. 16/266-164
Saksbeh. Siw Gjøsund
Arkiv GBNR 4/22
25.02.2019

Midlertidig brukstillatelse - Ryggeveien 404-408 - gbnr 4/275 og 276 - Søknad om midlertidig brukstillatelse Bygg C

Saken er behandlet som saksnr **PMU 49/19**.

Rammetillatelse er gitt 16.10.2012, dispensasjon og endring av tillatelse er gitt 09.11.13. Dispensasjon for gesimshøyde er gitt 18.10.16 og endring av tillatelse er gitt den 22.03.17. Igangsettingstillatelse for byggetrinn 2 er gitt 19.10.2018. Midlertidig brukstillatelse for bygg A i byggetrinn 2 er gitt 07.12.2018.

Gjelder:
Byggested:
Tiltakshaver:
Ansvarlig søker

Bygg C
Ryggeveien
T13 Eiendom AS
Arkitekthuset Knut H Knudtsen AS

Søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt:	01.02.2019	Vedtaksdato	25.02.2019	Vedtaksnr.	49/19
---	------------	--------------------	-------------------	-------------------	--------------

VEDTAK OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE:

Midlertidig brukstillatelse er gitt med grunnlag i ny gjennomføringsplan revidert: 30.01.2019 jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10 og Forskrift om byggesak § 8-1.

Midlertidig brukstillatelse er gitt til:

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

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

Merknad:

Tilfredsstillende sikkerhet og sikring mot de deler hvor arbeider fremdeles pågår skal ivaretas.

Med hilsen

Siw Gjøsund
Fagleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

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



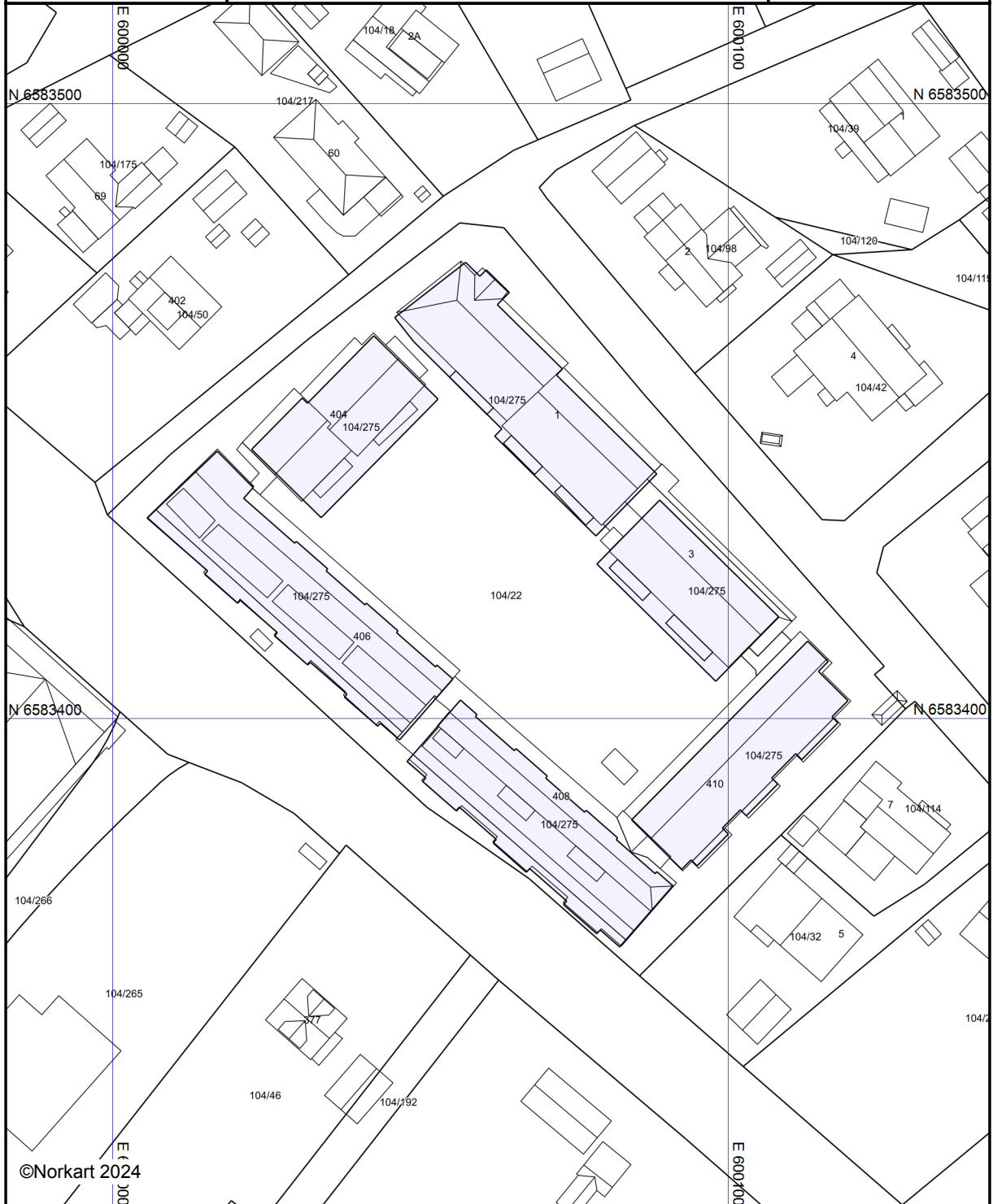
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/275/0/95
Adresse: Ryggeveien 404
Dato: 28.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Klimavernsone

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Parkering

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

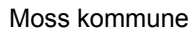
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning

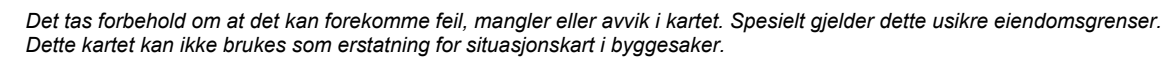
-  Planens begrensning

-  Formålsgrense

-  Regulert senterlinje



Eiendom: 104/275/0/95
Adresse: Ryggeveien 404
Dato: 28.08.2024
Målestokk: 1:1000





Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 28.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	275	Festenr.		Seksjonsnr.	95
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 under arbeid
- ✓ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.03.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf		
Delarealer	Delareal	3 321 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Avvikssone støy	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
	Delareal	3 183 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	Bolit	

Delareal	3 321 m ²
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	957 m ²
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442
Delareal	138 m ²
Arealbruk	Veg,Nåværende
Områdenavn	Veg

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	Felt B1, Årefjorden - Bakkeskogen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	35 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 28.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	275	Festenr.		Seksjonsnr.	95
Adresse	Ryggeveien 404, 1580 RYGGE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
47353548	48421	11.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	8985

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

30 m

56, 58, 2B, 4, 6, 8, 10A, 12, 5, 3, 1, 2, 4, 1A, 1B, 1C, 1D, 2A, 61, 65, 67, 69, 402, 60, 404, 1, 3, 406, 408, 410, 7, 5, 9, 11, 13A, 13B, 15, 375A, 377, 381, 2A, 2B, 10A, 10B, 8A, 8B, 6A, 6B, 9, 6

Ryggeveien, Brøtenveien, Blomsterveien, Ryggeveien

118

Europaveg
 Europaveg
 Europaveg tunnel
 Riksveg
 Riksveg
 Riksveg tunnel
 Fylkesveg
 Fylkesveg
 Fylkesveg tunnel
 Kommunalveg
 Kommunalveg
 kommunalveg tunnel
 Privatveg
 Privatveg
 privatveg tunnel
 Skogsbilveg
 Skogsbilveg
 skogsbilveg tunnel
 Ferje
 Ferje
 Gang- og sykkelveger
 Gang- og sykkelveg
 Annet gangareal
 Annet gangareal

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



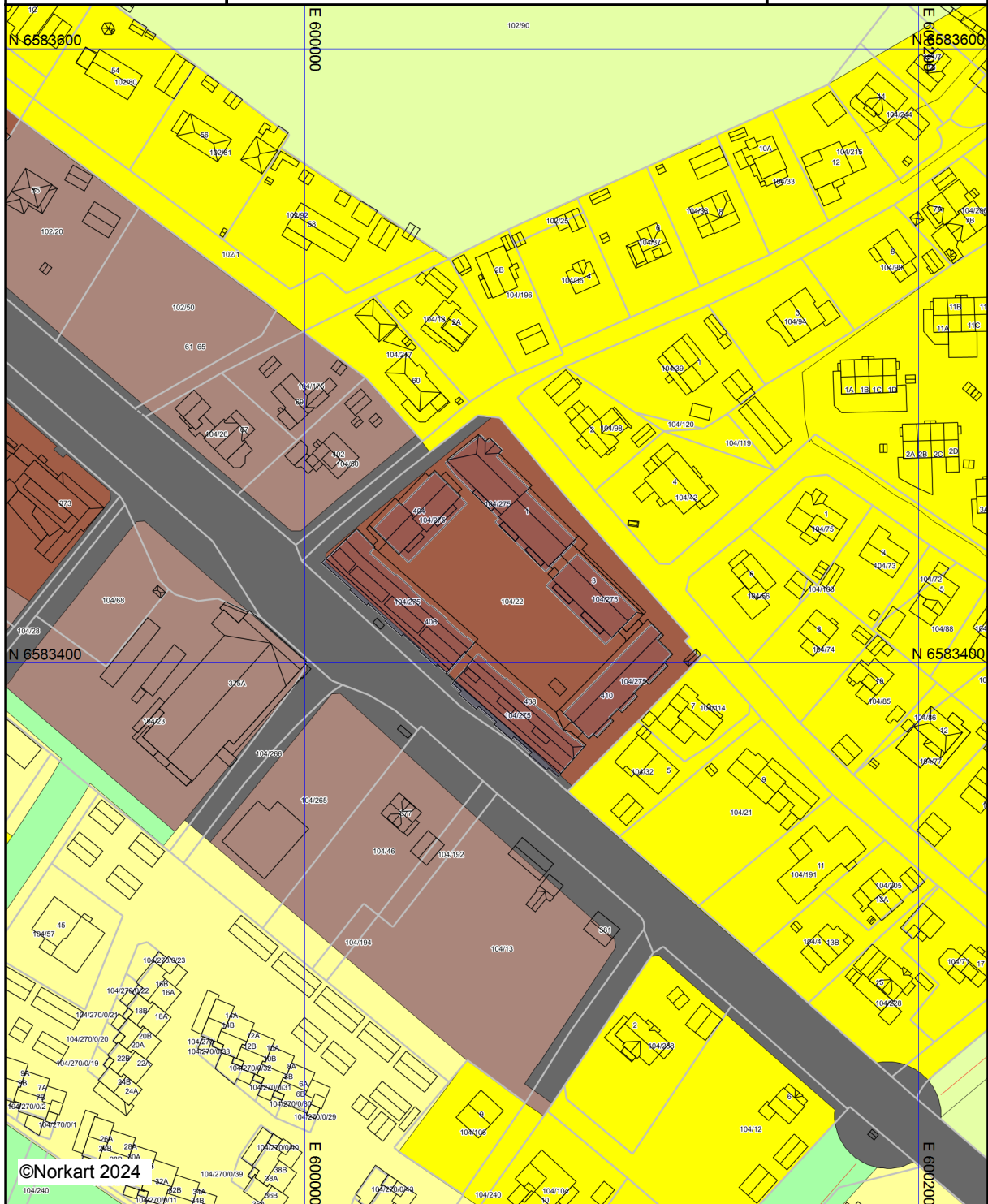
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/275/0/95
Adresse: Ryggeveien 404
Dato: 28.08.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  Boligområde - nåværende
-  Boligområde - framtidig
-  Senterområde - nåværende
-  Senterområde - framtidig
-  Park/turveg - framtidig

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - framtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - framtidig
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Lufthavn - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende
-  Park - framtidig
-  Forsvaret - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Jernbane tunnel - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

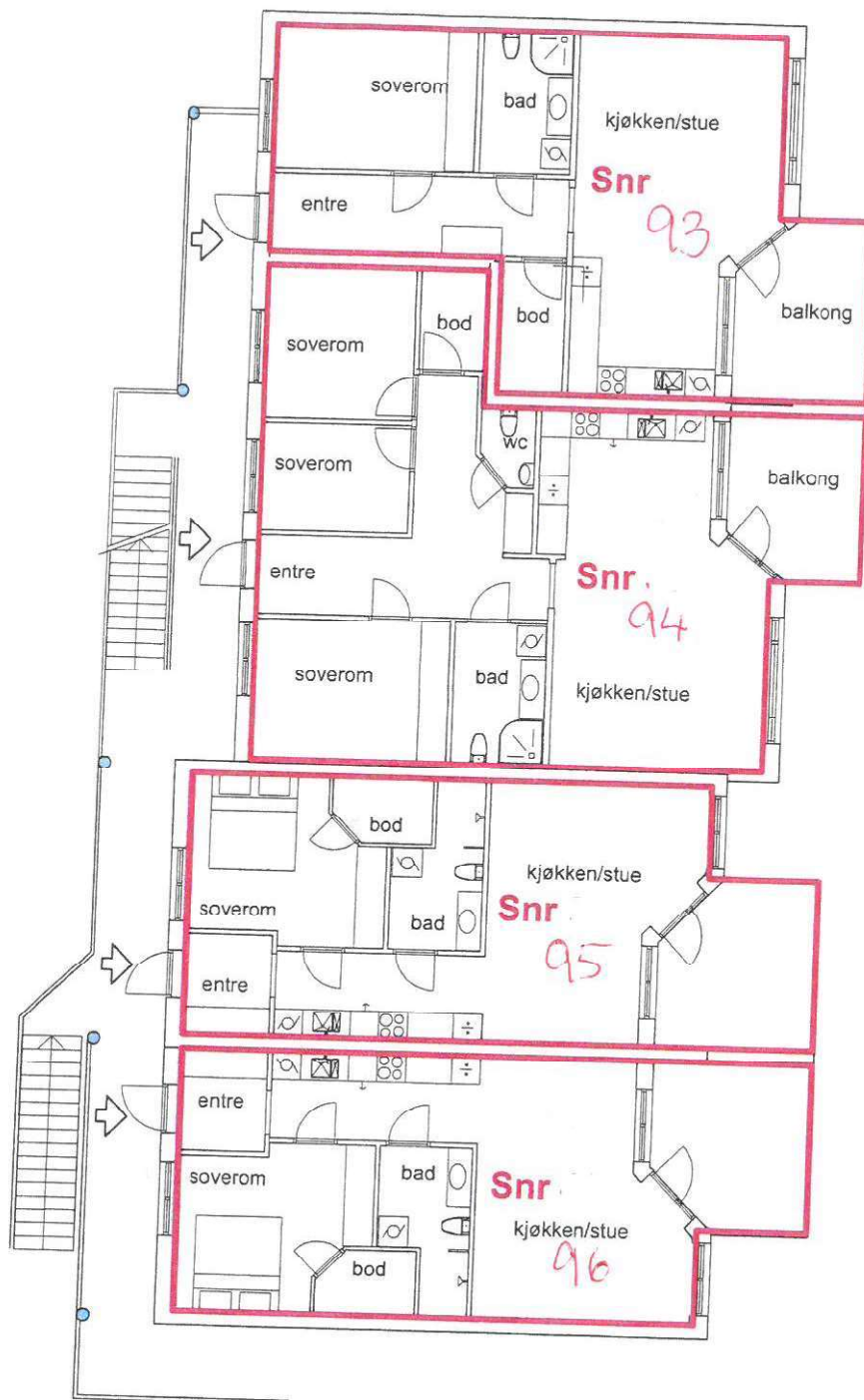
-  LNF-område

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjor

-  Vegareal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - framtidig

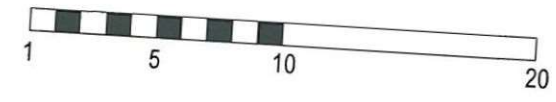


BYGNING C
Plan 3

Under etg: Næring 1100 m
 4 leiligheter
 97 P. plasser
 95 boder
 Tekniske rom
 34 leiligheter
 34 leiligheter
 28 leiligheter
 11 leiligheter
 SUM: 212 P. plasser
 111 leiligheter



4 stk 4 roms 367 m²
 9 stk 3 roms 693 m²
 15 stk 2 roms 808 m²
 28 leiligheter 1868 m²
 41 p. pl



A		10.07.2012		Endret fasadebredde mot Ryggeveien		B	
Rev.	Ant.	Dato	Revisjon			KHK	
Tegningen gjelder			Dato			Sign.	
HALMSTAD, RYGGE KOMMUNE BOLIG, GARASJE OG FORRETNINGSBYGG Ryggeveien 404 A, 408. GNR. 4/22, 35, 43 og 123			20.06.2012			Prosjekterende	
			Målestokk			ARKITEKTHUSET Knut H. Knudtsen AS Postboks 117, Raveien 2, 1431 Ås telefon 64 94 24 24 E-post: knut@arkitekt-knudtsen.no www/arkitekt-knudtsen.no	
			1:300				
			Måleenhet			Prosjekt nr	
PLAN 3 SØKNAD OM TILTAK			mm			784	
						Tegnet KHK	
						Kontrollert FK	
						Tegning nr 006	
						Rev. A	

	Moss kommune Kommunenr.: 3103 Postadresse: Postboks 175 Postnr./-sted: 1501 MOSS Telefon: 69 24 80 00 Email: post@moss.kommune.no Hjemmeside: http://www.moss.kommune.no	29.08.2024
MEGLEROPPLYSNINGER		

Gnr.: 104	Bnr.: 275	Fnr.:	Snr.: 95
Adresse: Ryggeveien 404			

2000	Legalpant
-------------	------------------

Restanser : Terminbeløp : Forfallsdato :
Beregner 8,75 % rente fra forfall
Omkostninger / Purregebyr pr d.d.

Ingen heftelser med legalpant ☒

Merknader :



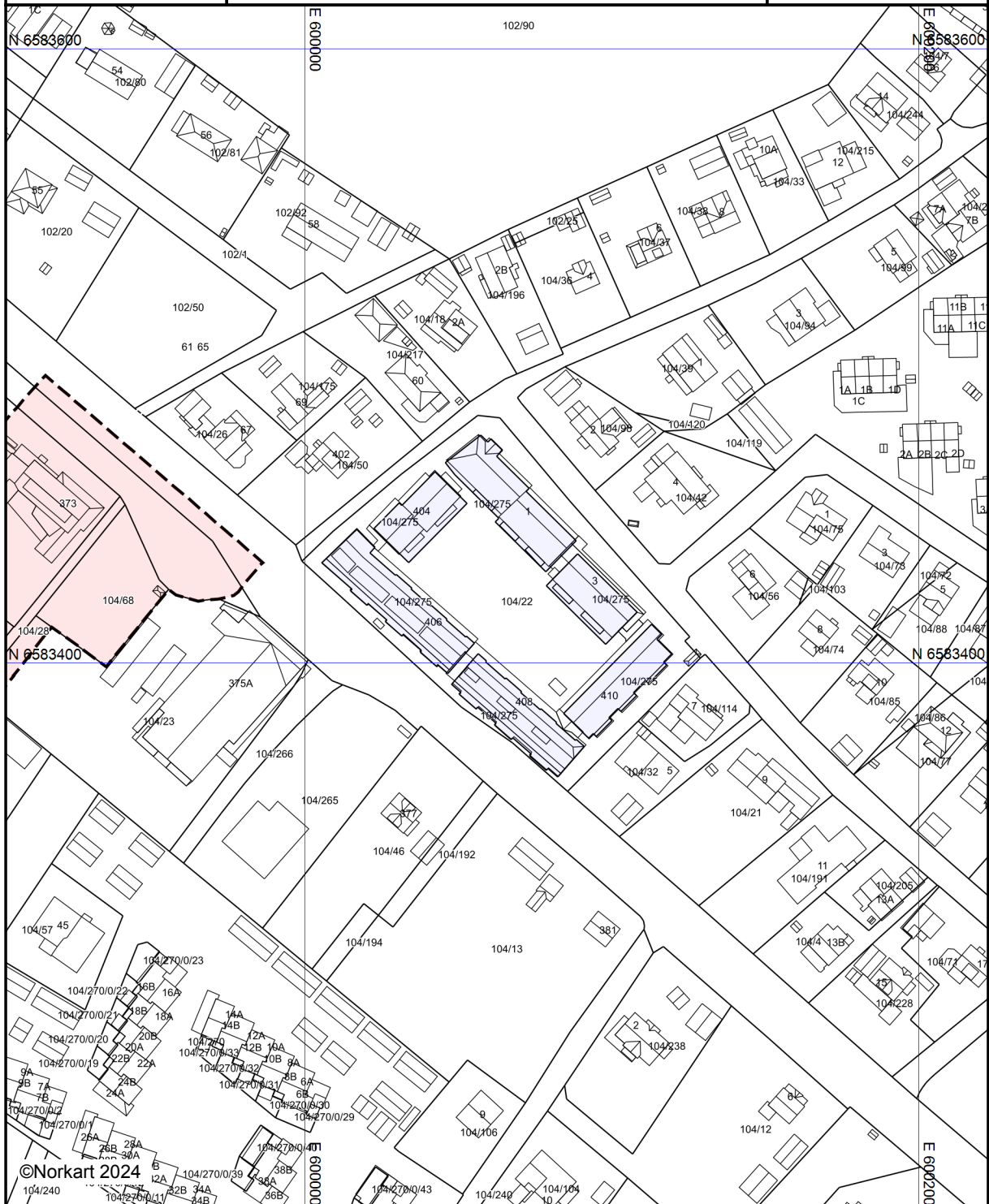
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 104/275/0/95
Adresse: Ryggeveien 404
Dato: 28.08.2024
Målestokk: 1:2000



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.



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 28.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	275	Festenr.		Seksjonsnr.	95
Adresse	Ryggeveien 404, 1580 RYGGE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Eiendomsskatt	2 767,34 kr
Sum	2 767,34 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

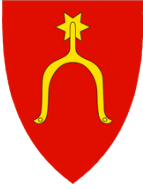
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig/fritid	988400 prom	2,52 kr	1/1	0 %	2 491,00 kr	1 660,00 kr
				Sum	2 491,00 kr	1 660,00 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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

Utskriftsdato: 29.08.2024

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Tilleggsopplysninger - kommunale gebyrer

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	275	Festenr.		Seksjonsnr.	95
Adresse:	Ryggeveien 404, 1580 RYGGE								

Informasjon:

E-skatt faktureres hver seksjon.
Vann, avløp og renovasjon faktureres Sameiet Rygge Atrium.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nabolagsprofil

Ryggeveien 404 - Nabolaget Voldskogen/Eskelund - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Rygge torg Linje 201, 600, 630, 633	1 min	0.1 km
	Rygge stasjon Linje RE20	11 min	0.8 km
	Rygge stasjon Buss, tog	11 min	0.8 km
	Moss ferjekai Linje BF	15 min	9.9 km
	Oslo Gardermoen	1 t 16 min	

Skoler

Halmstad skole (1-7 kl.) 320 elever, 16 klasser	15 min	1.1 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 582 elever, 42 klasser	7 min	5.8 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 439 elever, 30 klasser	16 min	11.2 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	11 min	8.2 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	11 min	9.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Naboskapet

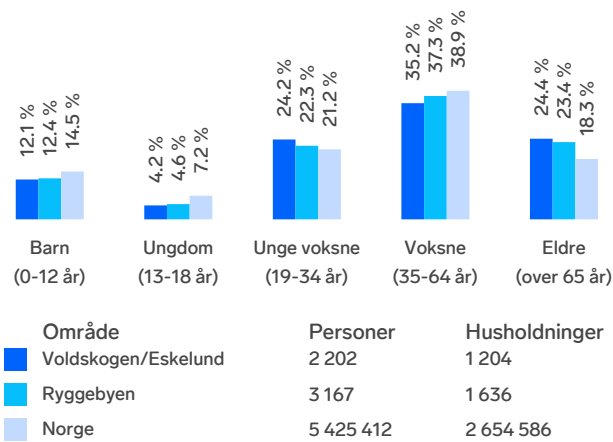
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Fasanveien (1-5 år) 57 barn	5 min	0.4 km
Halmstad barnehage (1-5 år) 64 barn	16 min	1.1 km
Voldskogen barnehage (1-5 år) 32 barn	16 min	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Halmstad Post i butikk, PostNord	1 min	0.1 km
Kiwi Rygge PostNord	7 min	0.5 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



Gateparkering
Lett 80/100

Sport

- 

Rygge idrettspark
Ballspill, fotball

11 min 
0.8 km
- 

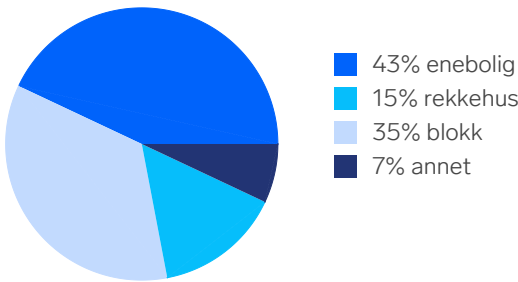
Halmstad skole - gymnastikksal
Aktivitetshall

13 min 
1 km
- 

SKY Fitness Rygge

4 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

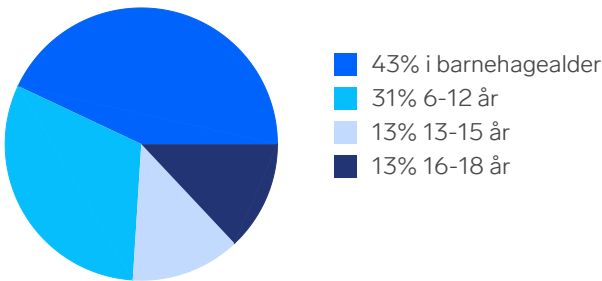
Rygge Storsenter

8 min 
- 

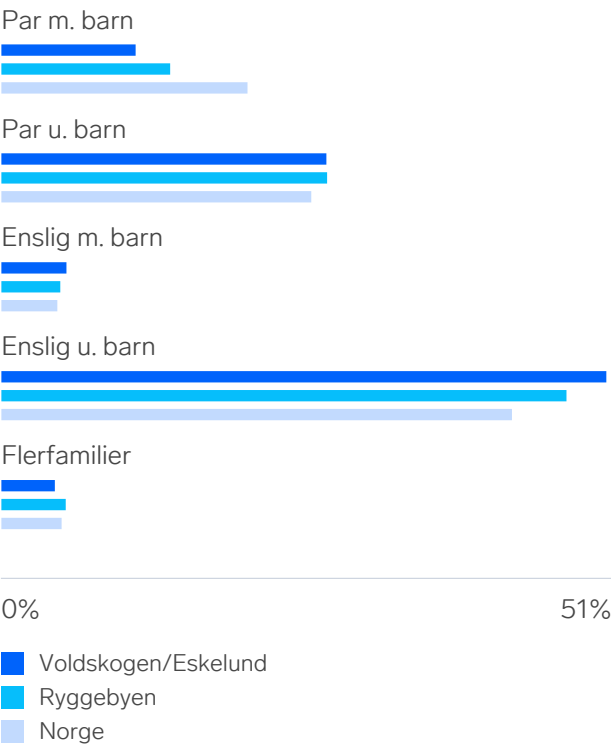
Vitusapotek Rygge

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

