

**aktiv.**

Solhøiveien 98A, 1580 RYGGE

**Endeleilighet fra 2024- Nydelig  
beliggenhet med hage i nærheten  
av barnehage og skole - Carport**



Daglig leder / Partner /

## Anine Lind

**Mobil** 921 33 023  
**E-post** anine.lind@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 101 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 091 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 256,-  
**Selger:** Elise Johannessen  
Skjeltorp  
Birgitte Lager Bugten

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2024  
**BRA-i/BRA Total** 71/76 kvm  
**Tomtstr.:** 45.6 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 104, bnr. 292  
**Snr.** 7  
**Oppdragsnr.:** 1114260039

# Endeleilighet fra 2024- Nydelig beliggenhet med hage i nærheten av barnehage og skole

Solhøiveien 98A er en moderne 3-roms leilighet fra 2024, beliggende i et familievennlig og nyere boligområde på Halmstad i Rygge. Leiligheten har ca. 71 m<sup>2</sup> bruksareal og en funksjonell planløsning med to soverom og åpen stue- og kjøkkenløsning. Boligen har to uteplasser med både sørvestvendt terrasse på ca. 13 m<sup>2</sup> og nordøstvendt terrasse på ca. 12 m<sup>2</sup>. I tillegg medfølger bod og carport.

Høydepunkter:

Leilighet fra 2024  
Sørvestvendt terrasse på ca. 13 m<sup>2</sup>  
Nordøstvendt terrasse på ca. 12 m<sup>2</sup>  
Hagen på baksiden er privat og tilhører leiligheten  
Åpen stue- og kjøkkenløsning  
Moderne kjøkken fra Sia Lama  
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning  
Bod på ca. 5 m<sup>2</sup>  
Carport med mulighet for elbillader  
Familievennlig område



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	56
Energiattest .....	60
Nabolagsprofil .....	248
Budskjema .....	257

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 76 kvm

TBA: 25 kvm

### Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 kvm Vindfang, gang, bad, bod, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 kvm Terrasse- og balkongareal

### Garasjeplass med bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

45.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen og terrasse. Garasjeanlegg med bod på 5 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og fredelig område på Halmstad. Området oppleves som rolig og familievennlig, samtidig som det er sentralt med kort vei til både Moss sentrum og Råde. I nærområdet finner man barne- og ungdomsskole, barnehager og gode kollektivtilbud med både buss og tog. Det er også

et godt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud som treningssenter, apotek, tannlege og frisør i kort avstand fra boligen. Området har enkel adkomst til E6 og byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter.

I tilknytning til Halmstad skole og kunstgressbane ligger den populære Halmstad Aktivitetspark, som tilbyr aktiviteter og rekreasjon for alle aldersgrupper. Her finnes blant annet lekeapparater, sitte- og rasteplasser, sandvolleyballbane og Tuftepark. Like i nærheten ligger også Ryggehallen med både idrettshall og svømmehall.

Mosseregionen byr på et variert utvalg av kjøpesentre og servicetilbud innen kort reiseavstand. Rygge Storsenter ligger kun ca. 3–5 minutters kjøretur unna, mens Mosseporten nås på omtrent 10 minutter med bil. Nærmeste bussholdeplass ligger kun få minutters gange fra boligen, og Rygge togstasjon nås på ca. 5–7 minutters gange. Herfra går toget på Østfoldbanen med hyppige avganger mot Oslo, med en reisetid på rundt 40–50 minutter. Flybussen stopper ved Halmstad-krysset langs E6, som ligger i kort avstand fra boligen.

Like ved finner man Mossemarka, et flott område for friluftaktiviteter året rundt, med merkede stier, turløyper og lysløype. Det er også kort vei til fjorden og flere populære badeplasser som Møvikstranda, Larkollen og Kureskjæret, som nås innen ca. 5–15 minutters kjøring. Vansjø med fine bade- og padlemuligheter ligger også innen kort rekkevidde. Området byr på kyststi, variert natur og gode turmuligheter for både barnefamilier og mer erfarne turgåere. Et eksempel er Kureåsen Rundt, en cirka 5,8 km lang rundløype gjennom variert kyst- og kulturlandskap.

For golfentusiaster ligger Evje Golfpark kun ca. 8–10 minutters kjøretur unna. Golfbanen er vakkert beliggende ved Evjesund i Oslofjorden og er et populært tilbud i regionen.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Moss Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eiendommen er et boligbygg med flere boenheter fra 2024.

Bygningen er fundamentert på en isolert ringmur med en støpt plate på mark.

Ytterveggene er oppført i en bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med dobbelfalset trepanel. Veggkonstruksjonen er utført med lufting, musebånd, GU-vindtetting, isolasjon og dampsperre.

Takrenner og beslag er utført i lakkert stål.

Etasjeskillet mot andre etasje består av betongelementer av typen Daladekk. Gulvet mot grunn er en støpt plate på mark.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Hovedytterdøren er gråmalt, og det er en balkongdør med glassfelt.

Eiendommen har en terrasse med tredekke og overbygg, i tillegg til en balkong ved inngangspartiet med tredekke.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Trysilhus, 2024

Beskrivelse: Reklamasjon. Manglende silikonerings på flis gulv/vegg. Utbedret av utbygger.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Trysilhus, 2024

Beskrivelse: Reklamasjon. Ytterdør var ikke ferdig kalibrert, utbedret av utbygger.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

### **Innhold**

Leiligheten inneholder: Entré, gang, bad, stue/spisestue, kjøkken, bod og to soverom. Det er sitteplasser ved inngangen og en terrasse på baksiden.

### **Standard**

Velkommen til en moderne leilighet fra 2024 med gjennomgående høy standard.

Kjøkken

Kjøkkenet har en stilren innredning fra Sia Lama med profilerte, hvite fronter og sorte håndtak. Innredningen er utformet i en L-løsning med kjøkkenøy og ligger i åpen forbindelse med stue, noe som gir en sosial og funksjonell romløsning. Benkeplaten er i laminat og det er flislagte veggflater mellom benk og overskap. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn og vinkjøler. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt, samt ventilator fra Rørshetta.

#### Stue

Stuen har en åpen og romslig utforming med god plass til både sittegruppe og spiseplass. Store vindusflater gir godt naturlig lysinnslipp og en luftig romfølelse. Gulvene er belagt med hvitlasert 3-stavs eikeparkett og veggene har malte, slette flater som gir et moderne uttrykk.

#### Bad

Badet er en prefabrikkert kabin fra Tigbro med fliser på vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Himlingen har malte plater med downlights som gir god belysning.

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med innredning fra Alterna og dusjløsning med dusjdør. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon via balansert ventilasjon.

#### Innvendige overflater

Boligen har hvitlasert 3-stavs eikeparkett i oppholdsrom og vinylplank i vindfang. Veggene består av malte gipsplater, og himlingene har malte plater. Overflatene fremstår med moderne standard.

#### Tekniske installasjoner

Boligen har vanninstallasjoner i rør-i-rør-system med fordelerskap. Avløpsrør er i plast. Ventilasjonen er balansert med varmegjenvinning fra Flexit, med aggregat plassert i bod.

Oppvarming skjer via elektriske varmekabler i bad og vindfang, samt panelovner i oppholdsrom. Varmtvannsbereder fra OZO på ca. 200 liter.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Vinskap og taklampe over sofa medfølger ikke.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Nye fliser på kjøkken

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Utvendig solskjerming, kjøkkenvindu

### **TV/Internett/Bredbånd**

Inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Parkering i egen carport. Det er lagt opp kabler til elbil-lader men dette er ikke installert.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Trygg forsikring, polisenummer 8796530

### **Radonmåling**

Radonsperre mot grunn. Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming via varmekabler på bad og vindfang og panelovner i oppholdsrom.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Flexit.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 990 000

### **Omkostninger kjøper**

3 990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

101 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 103 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 105 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 13 629 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp: 4.771,-

Vann: 3.125,-

Eiendomsskatt: 5.733,-

Sum: 13.629,-

### **Eiendomsskatt**

Kr 5 733 for år 2025

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 087 246 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 348 984 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgraden. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

70/5891

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer forretningsførsel, drift og vedlikehold, forsikringer, renovasjon og TV/internett.

Felleskostnader kr 1.722,-

Bredbånd/TV kr 534,-

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 256

### **Andel fellesformue**

Kr 34 356

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet Solhøienga

### **Organisasjonsnummer**

933252833

### **Om sameiet**

Utbygger er Tysilhus / Omnibo AS

Alle leiligheter er ikke inflyttet; i 2026 vil alle være ferdig, og sameiet vil bestå av 60 leiligheter.

Sameiet har sagt opp forretningsføreravtalen med OBOS og fra 01.07.2026 vil forretningsfører være Vansjø BBL.

Ordinært årsmøte avholdes 27.05.2026 på Halmstad skole.

Styret planlegger å utarbeide retningslinjer for evt innglassing, pergola og

varmepumpe, som kan presenteres på ordinært årsmøte i mai 2026.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Det er ingen lån registrert på selskapet.

Opplyses om at det ikke er IN-ordning.

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Sameiet har ingen sikringsordning.

#### **Styregodkjennelse**

Krever ingen styregodkjennelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Det er ikke opplyst om at dyrehold ikke er tillat.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 104, bruksnummer 292, seksjonsnummer 7 i Moss kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3103/104/292/7:

27.09.2023 - Dokumentnr: 1054964 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Moss Kommune

Org.nr: 920 817 521

Forpliktelse til å bidra med kostnader for ferdistillelse av VVA anlegg

Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2023 - Dokumentnr: 1055027 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292  
Gjelder også fremtidig fradelt parsell  
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2023 - Dokumentnr: 1055027 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292  
Gjelder også fremtidig fradelt parsell  
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2023 - Dokumentnr: 1055027 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292  
Gjelder også fremtidig fradelt parsell  
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2023 - Dokumentnr: 1055027 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292  
Rett til bruk av renovasjonsanlegg  
Gjelder også fremtidig fradelt parsell  
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2023 - Dokumentnr: 1055027 - Bestemmelse om adkomstrett  
Gjelder også fremtidig fradelt parsell  
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2023 - Dokumentnr: 1055027 - Bestemmelse om parkering  
Gjelder også fremtidig fradelt parsell  
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2023 - Dokumentnr: 1055027 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om renovasjonsanlegg  
Gjelder også fremtidig fradelt parsell  
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2023 - Dokumentnr: 1055299 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder også fremtidig fradelt parsell

Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2023 - Dokumentnr: 1055299 - Bruksrett

Gjelder også fremtidig fradelt parsell

Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2023 - Dokumentnr: 1055299 - Bestemmelse om parkering

Gjelder også fremtidig fradelt parsell

Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2023 - Dokumentnr: 1055299 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder også fremtidig fradelt parsell

Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2023 - Dokumentnr: 1055299 - Bestemmelse om parkering

Gjelder også fremtidig fradelt parsell

Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2023 - Dokumentnr: 1055299 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om renovasjonsanlegg

Gjelder også fremtidig fradelt parsell

Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2023 - Dokumentnr: 1055501 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:294

Gjelder også fremtidig fradelt parsell

Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2023 - Dokumentnr: 1055501 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:294

Gjelder også fremtidig fradelt parsell

Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2023 - Dokumentnr: 1055501 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:294

Gjelder også fremtidig fradelt parsell

Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2023 - Dokumentnr: 1055501 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:294

Bestemmelse om renovasjonsanlegg

Gjelder også fremtidig fradelt parsell

Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2023 - Dokumentnr: 1267363 - Bruksrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Moss Kommune

Org.nr: 920 817 521

Bestemmelse om rett til bruk av lekeplass

Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2023 - Dokumentnr: 1267432 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Moss Kommune

Org.nr: 920 817 521

Rettighetshaver allmennheten

Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2023 - Dokumentnr: 1267449 - Bruksrett

Bruksrett til felles renovasjonsanlegg

Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2023 - Dokumentnr: 1267449 - Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2023 - Dokumentnr: 1267449 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vedlikehold og drift av renovasjonsanlegg

Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2023 - Dokumentnr: 1267487 - Bestemmelse om parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Moss Kommune

Org.nr: 920 817 521

Bestemmelse om rett til bruk av HC-plasser og gjesteparkering

Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2024 - Dokumentnr: 1031557 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Moss Kommune

Org.nr: 920 817 521

Rett til bruk av 1 felles bod

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:292

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2024 - Dokumentnr: 1210772 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 70/5891

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Brukstillatelsen gjelder for Bygg B, Solhøiveien 98-100-102-104 med tilhørende carport.

Gjenstående arbeider:

- Bygg A, C, D og E.
- Utomhusarealer til gjenstående bygg.

Gjenstående arbeider skulle vært ferdig og ferdigattest skulle vært søkt om innen 30.03.2026. Megler har vært i kontakt med utbygger og dette vil skje fortløpende frem mot sommerferien.

Inntill ferdigattest er i orden er det den midlertidige brukstillatelsen som gjelder.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter.

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

Garasje plass med bod

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

04.06.2024.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp med private stikkledninger til det offentlige nett.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplaner

ID: KP\_3002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.03.2021

Delarealer

Delareal: 14 458 kvm

KPHensynsnavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreducerende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk.

Delareal: 14 458 kvm

Bestemmelse Områdenavn: Avvikssone støy

KPBestemmelse Hjemmel: Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal: 14 458 kvm  
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende  
Områdenavn: Bolig

Kommunedelplaner  
ID: M178  
Navn: HALMSTAD  
Plantype: Kommunedelplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 14.12.2006

Delarealer  
Delareal: 14 458 kvm  
Arealbruk: Boligområde,Framtidig

Kommunedelplaner under arbeid  
ID: 464  
Navn: Kommunedelplan for Halmstad  
Plantype: Kommunedelplan

Reguleringsplaner  
ID: 446  
Navn: Vårli  
Plantype: Detaljregulering  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 09.05.2023

Delarealer  
Delareal 610 m  
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse  
Feltnavn BK3

Delareal 974 m  
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse  
Feltnavn BK7

Delareal 857 m  
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse  
Feltnavn BK2

Delareal 594 m  
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse  
Feltnavn BK8

Delareal 182 m  
Formål Renovasjonsanlegg  
Feltnavn f\_R3

Delareal 846 m  
Formål Uteoppholdsareal  
Feltnavn f\_UT5

Delareal 79 m  
Formål Uteoppholdsareal  
Feltnavn f\_UT4

Delareal 570 m  
Formål Parkering  
Feltnavn f\_P10

Delareal 52 m  
Formål Parkering  
Feltnavn f\_P15

Delareal 381 m  
Formål Gang-/sykkelveg  
Feltnavn f\_GS14

Delareal 802 m  
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse  
Feltnavn BK1

Delareal 204 m  
Formål Uteoppholdsareal  
Feltnavn f\_UT3

Delareal 897 m  
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse  
Feltnavn BK9

Delareal 1 104 m  
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse  
Feltnavn BK4

Delareal 567 m  
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse  
Feltnavn BK5

Delareal 711 m  
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse  
Feltnavn BK6

Delareal 822 m  
Formål Uteoppholdsareal  
Feltnavn f\_UT7

Delareal 828 m  
Formål Uteoppholdsareal  
Feltnavn f\_UT6

Delareal 181 m  
Formål Gang-/sykkelveg  
Feltnavn f\_GS18

Delareal 1 148 m  
Formål Parkering  
Feltnavn f\_P11

Delareal 344 m  
Formål Parkering  
Feltnavn f\_P13

Delareal 39 m  
Formål Parkering  
Feltnavn f\_P16

Delareal 174 m  
Formål Gang-/sykkelveg  
Feltnavn f\_GS16

Delareal 214 m  
Formål Gang-/sykkelveg  
Feltnavn f\_GS17

Delareal 148 m  
Formål Gang-/sykkelveg  
Feltnavn f\_GS19

Delareal 1 127 m  
Formål Parkering  
Feltnavn f\_P12

Delareal 2 m  
Formål Parkering  
Feltnavn f\_P14

Reguleringsplaner under bakken  
ID: M238  
Navn: Gatu Vårli Solhøi  
Plantype: Områderegulering  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 03.04.2014

### **Adgang til utleie**

Med unntak av de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet, dog ikke ved første gangs overdragelse fra utbygger.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke boplikt på eiendommen.

### **Driveplikt**

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Det er ikke konsesjon på eiendommen.

### **Odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 0 Digital annonsering - Inkludert
- 3 500 Foto 20-30 bilder og plantegning
- 1 500 Kommunale opplysninger
- 19 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 500 Opplysninger fra forretningsfører ( kan variere)
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger/overtakelse per stk. 1500,- 4 inkludert
- 5 995 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 104 200

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Anine Lind  
Daglig leder / Partner / Master i eiendomsutvikling  
anine.lind@aktiv.no  
Tlf: 921 33 023

**Ansvarlig megler bistås av**

Anine Lind  
Daglig leder / Partner / Master i eiendomsutvikling  
anine.lind@aktiv.no  
Tlf: 921 33 023

Baard Janitz  
Eiendomsmegler / Partner  
baard.janitz@aktiv.no  
Tlf: 971 43 122

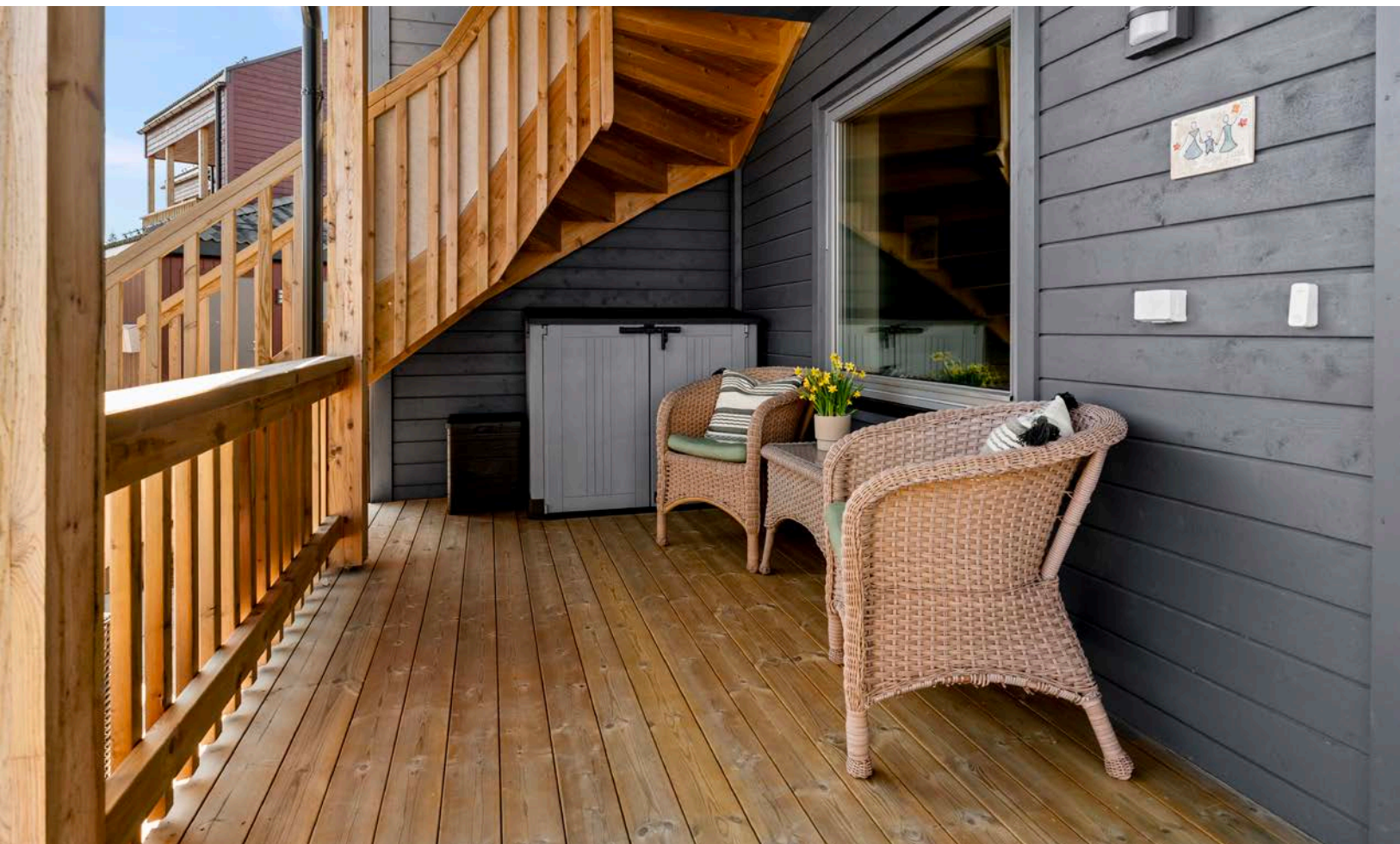
**Oppdragstaker**

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330  
Gudes gate 2, 1530 Moss,

**Salgsoppgavedato**

27.04.2026







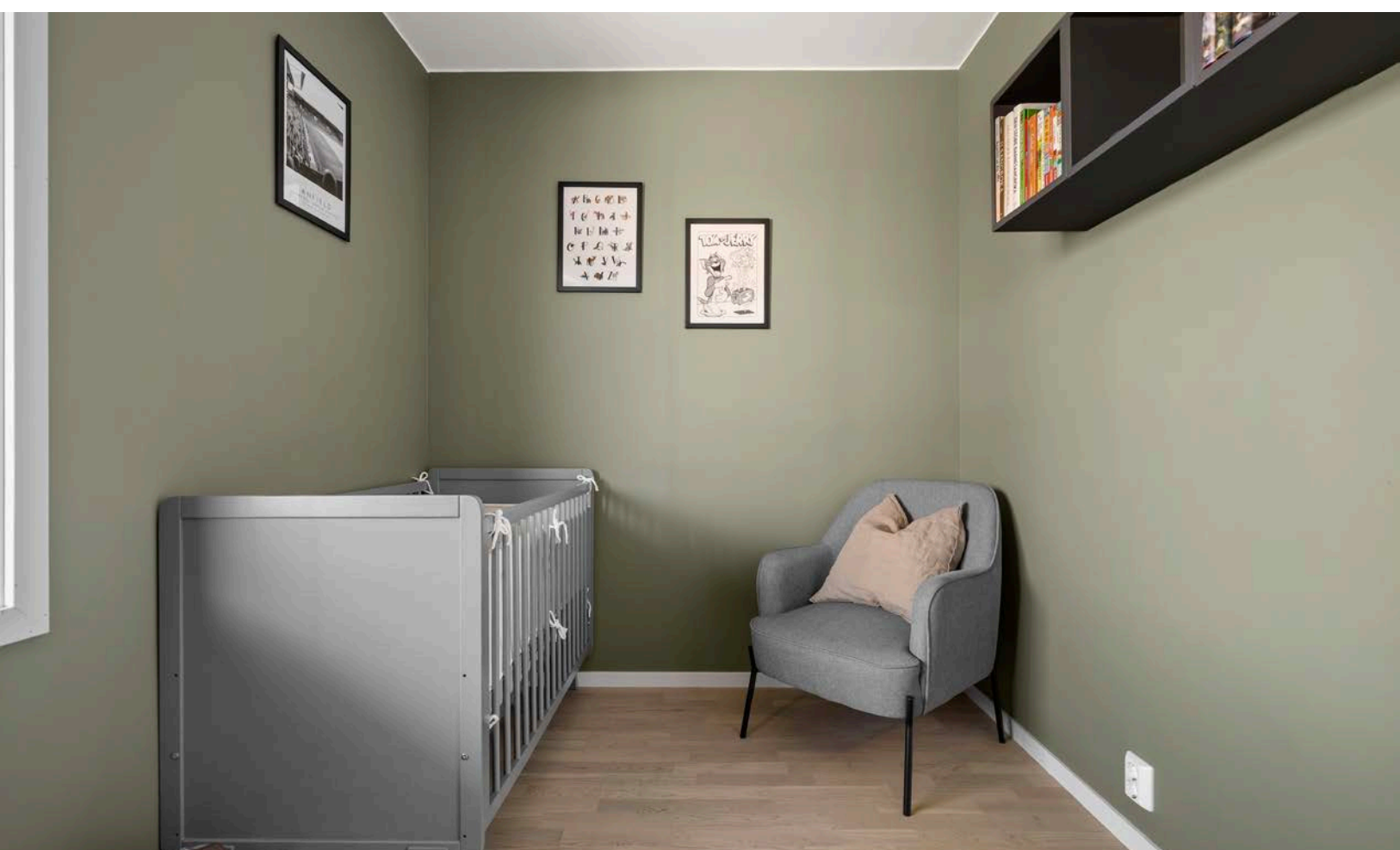




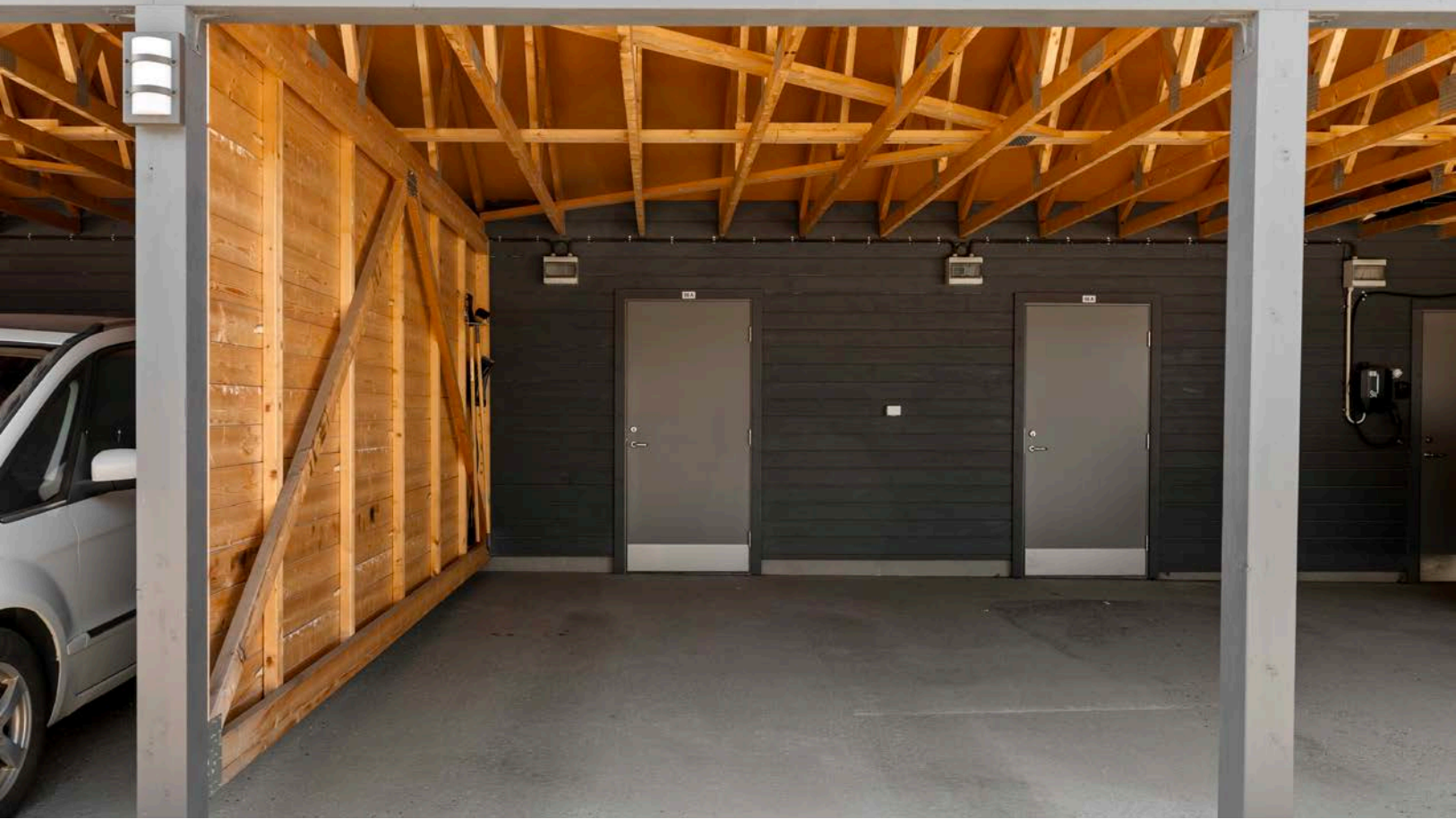


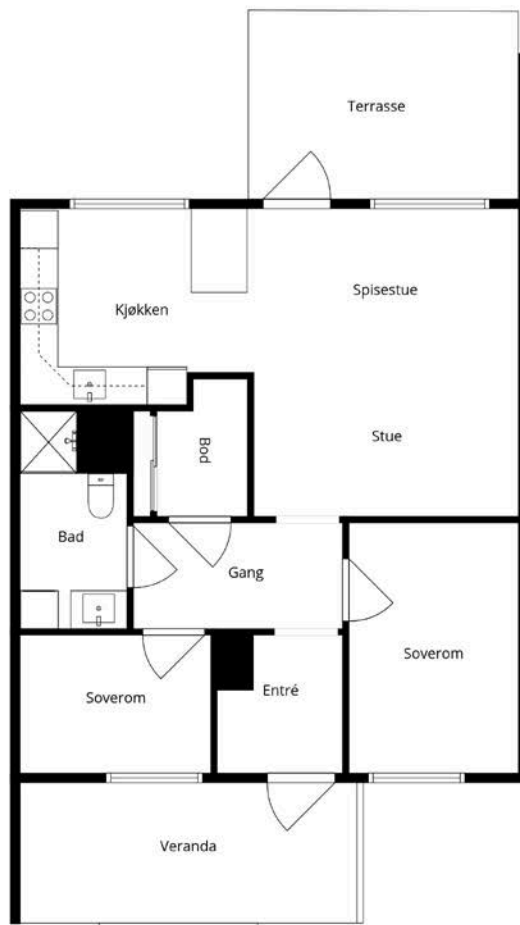














# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Solhøiveien 98A , 1580 RYGGE

 MOSS kommune

 # gnr. 104, bnr. 292, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 22642-1019

Eiendomsverdi ref nr: UA3278

Autorisert foretak: MOSS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Henriksen



**MOSS  
TAKST AS**  
LØKAL BYGGMESTER OG TAKSTMANN

**NITF**  
NORGES TAKSTINGENIØRERS FORENING

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Moss Takst AS

Moss Takst AS leverer uavhengige og grundige takseringstjenester i Moss, Østfold og omegn. Vi bistår både private kunder, meglere og profesjonelle aktører med tilstandsrapporter etter NS 3600, verditakster, reklamasjonstakst, skadetaksering og byggeteknisk rådgivning.

Selskapet drives av takstingeniør og byggmester med over 10 års erfaring fra byggebransjen, med særlig kompetanse innen våtrom – et av de mest krevende områdene å vurdere og dokumentere korrekt. Vi legger stor vekt på tydelig dokumentasjon, faglig godt begrunnede vurderinger og ryddige leveranser.

Målet vårt er å gjøre prosessen enkel og forutsigbar for kunden, med god dialog, høy tilgjengelighet og rapporter som er lett å forstå.



Rapportansvarlig

Takstingeniør/Byggmester  
  
DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen

post@mosstakst.no

469 63 067

Medlem av



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeplaner

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takrenner og beslag i lakkert stål.  
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med dobbelfalset trepanel. Veggkonstruksjonen er utført med lufting, musebånd, GU-vindtetting, 20 cm isolasjon og dampspærre. Malte trevinduer 3-lags glass.  
Gråmalt hovedytterdør med Yale-doorman. Balkongdør med glassfelt.  
Terrasse på 13 m<sup>2</sup> med tredekke og overbygg, vendt mot sørvest.  
Adkomst fra stue/kjøkken. Balkong ved inngangsparti på 12 m<sup>2</sup> med tredekke, vendt mot nordøst.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Vegger er utført med malte gipsplater. Gulvene har hvitlasert 3-stavs eik og vinylplank i vindfang. Himlingen er utført med malte plater. Etasjeskille mot 2. etg er betongelement type Daladekk. Gulv mot grunn er støpt plate på mark.  
Innvendige dører er hvite kompakt-dører med tre-speil fra Harmonie, utstyrt med sorte håndtak.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

TEK17 er den aktuelle byggeforskriften på badet. Prefabrikkert kabin fra Tigbro.  
Fliser på vegger. Himling med malte plater og downlights.  
Badet har flislågt gulv med elektriske varmekabler. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende, med fall på 1:100 på øvrig gulv. I dusjsonen er fallet målt til 1:50, noe som anses som tilfredsstillende. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 27 mm. Kravet er minimum 25 mm.  
Badet har plastsluk.  
Badet er utstyrt med vegghengt toalett, porselensservant og baderomsinnredning fra Alternna. Dusjløsningen er utført med dusjdør. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Balansert ventilasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt. Dette er begrunnet med at boligen er av nyere dato, under 5 år gammel, og at badet er baderomskabin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra Sia Lama og har profilerte, hvite fronter med sorte håndtak. Innredningen har laminat benkeplate og er utformet i L-løsning med kjøkkenøy, i åpen løsning mot øvrige oppholdsrom. Det er både over- og underskap, og veggflater mellom benk og overskap er utført med fliser. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppesystem, komfyrvakt og vinkjøler.  
Kjøkkenventilator i overskap fra Røroshetta, funksjonstestet ved befarings.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system med vannledninger av plast. Anlegget er besiktiget i rørskap. Fordelerskap er tilgjengelig.  
Avløpsanlegget er ikke kontrollert, men ut fra byggeår og normal byggeskikk for perioden vurderes avløpsrørene å være av plast.  
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Flexit. Aggregat i

bod. Funksjonstestet ved befarings.  
Elektrisk oppvarming via varmekabler i bad og vindfang og panelovner i oppholdsrom.  
Varmtvannsbereder fra OZO med kapasitet på 200 liter. Direkte tilkoblet.  
Automatsikringer med kursfortegnelse plassert i bod. Strømmåler er i felles målerskap utvendig.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Isolert ringmur og støpt plate på mark.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligsprinkelanlegg med felles vedlikeholds- og tilsynsavtale. Røykvarslere er seriekoblet og strømtilkoblet.  
Brannslukningsapparat fra 2023. Radonsperre mot grunn. Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

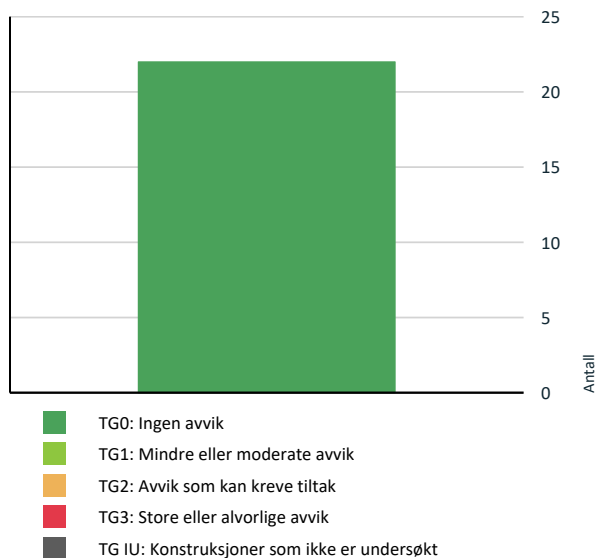
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 04.05.24.

### Garasjeplass med bod

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rombenevnelser i rapporten er basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet, og ikke nødvendigvis på godkjente byggetegninger eller offentlig godkjent bruk.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2024

**Kommentar**  
Midlertidig brukstillatelse datert  
04.06.24

### Anvendelse

#### Standard

Boligen holder en normal standard sett i forhold til alder og bruk.

#### Vedlikehold

Boligen har en vedlikeholdstilstand som vurderes som normal ut fra alder, bruk og utførelse.

#### Tilbygg / modernisering

2025      Modernisering      Utvendig solskjerming, kjøkkenvindu

2025      Modernisering      Nye fliser på kjøkken

## UTVENDIG

### TG 0 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og beslag i lakkert stål.

### TG 0 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med dobbelfalset trepanel. Veggkonstruksjonen er utført med lufting, musebånd, GU-vindtetting, 20 cm isolasjon og dampsperre.

### TG 0 Vinduer

#### Beskrivelse

Malte trevinduer 3-lags glass.

**Årstall:** 2025      **Kilde:** Produksjonsår på produkt



### TG 0 Dører

#### Beskrivelse

Gråmalt hovedytterdør med Yale-doorman. Balkongdør med glassfelt.



### TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse på 13 m<sup>2</sup> med tredekke og overbygg, vendt mot sørvest. Adkomst fra stue/kjøkken. Balkong ved inngangsparti på 12 m<sup>2</sup> med tredekke, vendt mot nordøst.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### ! TG 0 Overflater

#### Beskrivelse

Vegger er utført med malte gipsplater. Gulvene har hvitlasert 3-stavs eik og vinylplank i vindfang. Himlingen er utført med malte plater.



### ! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille mot 2. etg er betongelement type Daladekk. Gulv mot grunn er støpt plate på mark.

### ! TG 0 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører er hvite kompakt-dører med tre-speil fra Harmonie, utstyrt med sorte håndtak.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

TEK17 er den aktuelle byggeforskriften på badet. Prefabrikkert kabin fra Tigbro.

### ETASJE > BAD

### ! TG 0 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

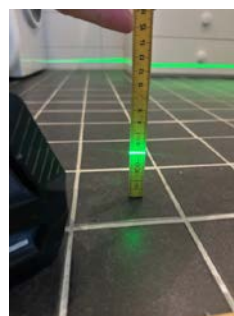
Fliser på vegger. Himling med malte plater og downlights.

### ETASJE > BAD

### ! TG 0 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Badet har flislågt gulv med elektriske varmekabler. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende, med fall på 1:100 på øvrig gulv. I dusjsonen er fallet målt til 1:50, noe som anses som tilfredsstillende. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 27 mm. Kravet er minimum 25 mm.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### **TGD** Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har plastsluk.



## ETASJE > BAD

### **TGD** Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, porselensservant og baderomsinnredning fra Alterna. Dusjløsningen er utført med dusjdør. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



## ETASJE > BAD

### **TGD** Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

## ETASJE > BAD

### **TGD** Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dette er begrunnet med at boligen er av nyere dato, under 5 år gammel, og at badet er baderomskabin.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### **TGD** Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra Sia Lama og har profilerte, hvite fronter med sorte håndtak. Innredningen har laminat benkeplate og er utført i L-løsning med kjøkkenøy, i åpen løsning mot øvrige oppholdsrom. Det er både over- og underskap, og veggflater mellom benk og overskap er utført med fliser. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppesystem, komfyrvakt og vinkjølere.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### **TGD** Avtrekk

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator i overskap fra Røroshetta, funksjonstestet ved befarings.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 0 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system med vannledninger av plast. Anlegget er besiktiget i rørskap. Fordelerskap er tilgjengelig.



### TG 0 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsanlegget er ikke kontrollert, men ut fra byggeår og normal byggeskikk for perioden vurderes avløpsrørene å være av plast.

### TG 0 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Flexit. Aggregat i bod. Funksjonstestet ved befarings.



### TG 0 Varmesentral

#### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming via varmekabler i bad og vindfang og panelovner i oppholdsrom.



### TG 0 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereider fra OZO med kapasitet på 200 liter. Direkte tilkoblet.



### 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

## Beskrivelse

Automatsikringer med kursfortegnelse plassert i bod. Strømmåler er i felles målerskap utvendig.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2024**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### TG 0 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Isolert ringmur og støpt plate på mark.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Boligsprinkelanlegg med felles vedlikeholds- og tilsynsavtale. Røykvarslere er seriekoblet og strømtilkoblet. Brannslukningsapparat fra 2023. Radonsperre mot grunn. Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad.

# 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

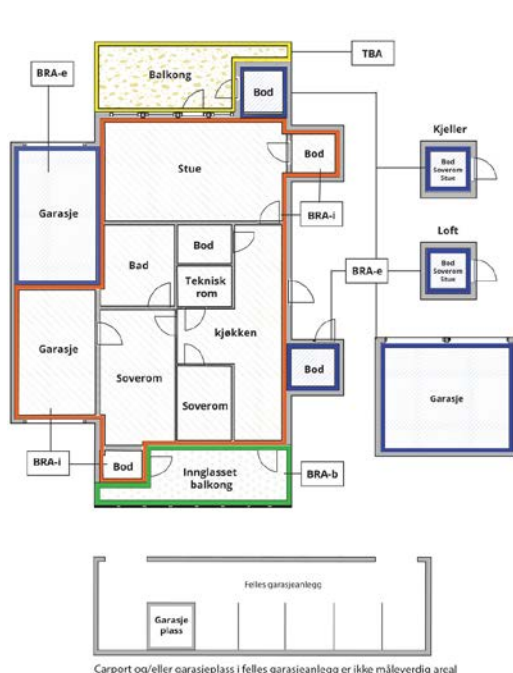
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71			71	25
<b>SUM</b>	<b>71</b>				<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>71</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, soverom, soverom 2, gang, bad, bod, stue/kjøkken		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 04.05.24.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasjeplass med bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør
	Elise Johannessen Skjeltorp	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	104	292		7	45.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Solhøiveien 98A

### Hjemmelshaver

Bugten Birgitte Lager, Skjeltorp Elise Johannessen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Halmstad i Rygge, i et etablert og nyere boligområde med hovedsakelig boligbebyggelse. Området fremstår som familievennlig og har nærhet til daglige servicetilbud, skole, barnehage og kollektivtransport. Halmstad skole ligger i nærområdet og har blant annet idrettshall, svømmehall og oppgraderte uteområder, og Halmstad barnehage er sentralt plassert med nærhet til skole, skog og kollektivtilbud. Det er også kort avstand til Rygge stasjon og bussholdeplasser i området, noe som gir gode pendlermuligheter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

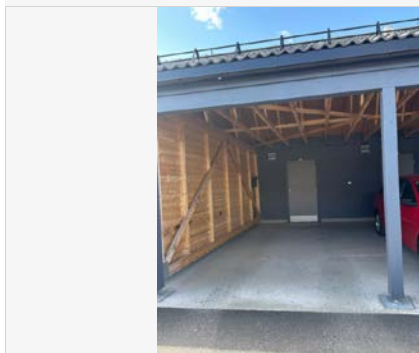
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligbebyggelse. Arealet omfattes av gul støysone iht. T-1442 samt avvikssone støy. Videre omfattes eiendommen av detaljreguleringsplan for Vårli, vedtatt 09.05.2023, hvor området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer, parkering, renovasjonsløsninger og gang-/sykkelveger.

### Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plen og terrasse. Garasjeanlegg med bod på 5 m<sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

### Garasje plass med bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

2024

#### Kommentar

#### Standard

Boligen holder en normal standard sett i forhold til alder og bruk.

#### Vedlikehold

Boligen har en vedlikeholdstilstand som vurderes som normal ut fra alder, bruk og utførelse.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	10.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Elise Johannessen Skjeltnor

Birgitte Lager Bugten

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Solhøiveien 98A

1580 Rygge

3103-104/292/0/7



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Trysilhus

**Beskrivelse av arbeidet:** Reklamasjon. Manglende silikonerings på flis gulv/vegg. Utbedret av utbygger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Reklamasjon. Ytterdør var ikke ferdig kalibrert, utbedret av utbygger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Trysilhus

**Beskrivelse av arbeidet:** Stilt inn ytterdør.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

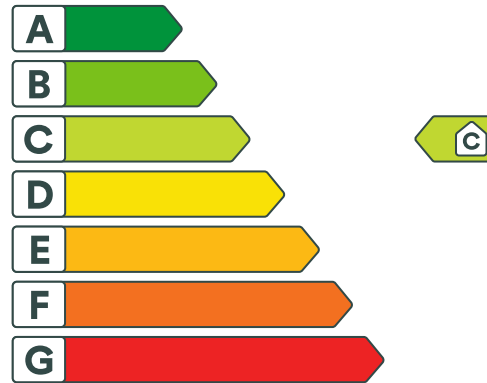
33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



Adresse <b>Solhøiveien 98A, 1580 RYGGE</b>	
Dato for energimerking <b>10.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-279612</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>301299711</b>
Gårdsnummer <b>104</b>	Bruksnummer <b>292</b>
Seksjonsnummer <b>7</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2024</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>70,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>70,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**115,06 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**117,15 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**8 201 kWh**



## Solhøiveien 98A, 1580 RYGGE



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Solhøiveien 98A, 1580 RYGGE



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta luften i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 9: Redusér innetemperatur

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



## Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Aktiv Moss AS  
v/Martin Enghaug  
Gudes gate 2, 1530 MOSS  
E-post: martin.enghaug@aktiv.no

Deres ref.: 1114260039 .

Vår ref.: 0163-1-07

Dato: 09.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Solhøienga  
Organisasjonsnr: 933252833  
Seksjonseier: Skjeltorp, Elise Johannessen  
Medeier: Bugten, Birgitte Lager  
Leilighetsnummer: 07  
Adresse: Solhøiveien 98a, 1580 RYGGE  
Seksjonsnummer: 7  
Gnr. 104  
Bnr. 292

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8796530. Skader meldes styret.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Utbygger er Tysilhus/ Omnibo AS. Parkering i carport i tilknytning til boligen. Alle leiligheter er ikke innflyttet; i 2026 vil alle være ferdig, og sameiet vil bestå av 60 leiligheter. Sameiet har sagt opp forretningsføreravtalen med OBOS og fra 1.7.2026 vil forretningsfører være Vansjø BBL. Ordinært årsmøte avholdes 27. mai 2026 på Halmstad skole. Styret planlegger å utarbeide retningslinjer for evt innglassing, pergola og varmepumpe, som kan presenteres på ordinært årsmøte i mai 2026

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 256,70,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 722,70	
Bredbånd/TV	534,00	

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	164,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	34 356,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Edvin Blomkvist pr. e-post: [jan.edvin.blomkvist@obos.no](mailto:jan.edvin.blomkvist@obos.no) eller telefon: 22 98 89 47.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Styrets e-post: [solhoienga@styrommet.no](mailto:solhoienga@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto: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.

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## VEDTEKTER FOR SAMEIET SOLHØIENGA

*I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017*  
Endret på ekstraordinært årsmøte 01.07.2025

### **1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING**

Sameiets navn er Sameiet Solhøienga (heretter også «Sameiet»). Sameiet består av 63 seksjoner, hvorav 60 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 104 bnr. 292 i Moss kommune i henhold til tinglyst seksjonering, tinglyst 13. mars 2024.

Hver seksjonseier har en sameieandel i sameiets eiendom med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er)/seksjoner vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Inndelingen i bruksenheter og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av tinglyst seksjonering.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

### **2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT**

#### **2.1 Seksjonseiernes faktiske disposisjonsrett**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

#### **2.2 Seksjonseiernes rettslige råderett**

Med unntak av de begrensinger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon i sameiet hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. For en nærmere beskrivelse av ervervsbegrensingen vises til eierseksjonslovens § 23.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet, dog ikke ved første gangs overdragelse fra utbygger.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

## 4 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

### 4.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten for boder utenfor seksjonen samt carporter er regulert i punkt 3.3 nedenfor.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- (i) vinduer, veranda- og ytterdører.
- (j) Solskjerming. Seksjonseier har ifølge vedtekter vedlikeholds- og utbedringsansvar. Skal sameiet utføre nødvendig vedlikehold er det andelseier som er ansvarlig for å ta bort installasjonen, eller bekoste ferningen.
- (k) Platinger. Seksjonseier har ifølge vedtekter vedlikeholds- og utbedringsansvar. Skal sameiet utføre nødvendig vedlikehold er det andelseier som er ansvarlig for å ta bort installasjonen, eller bekoste ferningen.
- (l) Levegger. Seksjonseier har ifølge vedtekter vedlikeholds- og utbedringsansvar. Skal sameiet utføre nødvendig vedlikehold er det andelseier som er ansvarlig for å ta bort installasjonen, eller bekoste ferningen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av:

- Sluk og membran på bad eller balkonger/terrasser, samt
- Vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen.

Utskifting av dette hører under sameiets vedlikeholdsansvar.

Hvis utskifting av membran og sluk på bad eller balkonger/terrasser skjer som følge av en ønsket oppgradering fra seksjonseier og ikke som del av sameiets vedlikehold, skal seksjonseier selv bære kostnaden for dette. Det skal søkes styret og/eller årsmøte før

utskiftingen skjer. Styret og/eller årsmøte kan i den forbindelse stille krav til den som skal gjøre arbeidene, hvordan arbeidene skal gjøres og hvem som skal utføre arbeidene med utskiftingen (dvs. om det er seksjonseier selv eller styret som engasjerer vedkommende).

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

#### **4.2 Sameiets vedlikeholdspunkt**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdspunkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive vannbårent varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

#### **4.3 Vedlikeholdsplikten for carporter og boder i rekke utenfor boligseksjonene**

For carporter og boder i rekke utenfor seksjonen, har seksjonseier kun ansvar for innvendig overflatevedlikehold. Resterende vedlikeholdsplikt har sameiet. Kostnader for sameiets vedlikehold av de ulike carport- og bodrekkene fordeles med en lik andel per carportplass/bod.

#### **4.4 Erstatning for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidligere avtalepart.

### **5 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER**

#### **5.1 Hva som er felleskostnader i sameiet**

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Som felleskostnader anses blant annet:

- eiendomsforsikring
- kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger sameiet å vedlikeholde
- lys/oppvarming av fellesarealer
- eventuelle serviceavtaler
- kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- Sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av adkomst og bruksrett til gjesteplasser på gnr 104 bnr 296 (matrikelnummer kan bli endret ved senere sammenføring.
- Sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av fellesområder/realsameiet

Kostnader til renovasjon og vann- og avløp faktureres fra kommunen til hver enkelt seksjonseier, og er følgelig ingen felleskostnad i sameiet.

Eiendomsskatt blir enten fakturert sameiet eller den enkelte seksjonseier. Dersom eiendomsskatten blir fakturert sameiet, viderefakturerer sameiet dette med tilsvarende beløp til seksjonseier.

#### **5.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader og eventuelle fellesinntekter**

Med mindre annet fremgår av disse vedtekter, fordeles felleskostnader og eventuelle inntekter i sameiet fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøk.

### **5.3 Felleskostnader som skal fordeles med en lik andel på hver boligseksjon**

Følgende felleskostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon:

- Grunnkostnad til tv og bredbånd.

### **5.4 Særskilt om felleskostnader for næringsseksjonene**

Hjemmelshaver til næringsseksjonene (snr 61, 62 og 63) skal betale et årlig beløp til drift og vedlikehold av disse; for første driftsår er dette satt til kr 150,- pr år pr seksjon. Beløpet skal indeksreguleres.

### **5.5 Innkreving av felleskostnader**

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiers side.

## **6 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## **7 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSE**

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

## **8 ÅRSMØTET**

### **8.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 8.2 Årsmøtet avholdelse og hvem som har rett til å delta

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret avgjør hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseierne har blitt informerte om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltagelse og stemmegiving kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

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

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## 8.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

For det ordinære årsmøtet skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen til ordinært årsmøte når styret har mottatt krav om det før fristen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

#### **8.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i ovenfor i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

#### **8.5 Flertallskrav**

##### *8.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer*

Hver seksjon har en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

##### *8.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall*

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

##### *8.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer*

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) endring av vedtektene jf. eierseksjonsloven § 27
- h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

#### 8.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 8.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

#### 8.5.6 Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de seksjonseiere det gjelder. Det gjelder slikt som:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 33
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29

## 8.6 Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (salgspålegg) og 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

## 8.7 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 9 STYRE

### 9.1 Plikt til å ha styre og valg av dette

Sameiet skal ha et styre som består av 3 eller 5 medlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

### 9.2 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 årsmøtet.

### 9.3 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandlingen

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

#### **9.4 Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **10 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

### **11 REGNSKAP OG REVISJON**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

## **12 FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **13 FORSIKRING**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

## **14 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Alle tiltak på sameiets fellesarealer må godkjennes av styret eller årsmøtet. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker sameiets fasade.

Dette innebærer at seksjonseier må søke styret, eventuelt årsmøtet, om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong, innglassing av balkong, farger på fasadevegger, samt beplantning på bakkeplan.

Godkjennes søknaden, har seksjonseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket, ha vedlikeholdsansvaret for dette og plikt til å forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i sameiets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i sameiets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal seksjonseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Seksjonseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, bruksenheter eller andres eiendeler.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

## **15 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 § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt.

Medfører seksjonseierens 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 § 39.

## **16 SÆRLIG OPPLYSNINGER OM UTBYGGINGSOMRÅDET**

### **16.1 Særskilt om bnr 240 og 296**

Eiendomsgrensene for gnr 104 bnr 240 og 296 og organiseringen av parkerings/utearealer er ikke klarlagt og utbygger forbeholder seg retten til å organisere dette slik utbygger finner det hensiktsmessig.

Dersom eiendommene gnr 104 bnr 240 og 296 skulle bli sammenføyd og få tildelt nytt bnr, er det samme eiendom(er), dog definert med ny matrikkel, som skal inneha rettighetene og pliktene som omtales i disse vedtekter.

### **16.2 Utbyggingsplaner for utbyggingsområdet Vårli Plan-ID: 3002-446 og bruk av arealer mellom sameiene/eiendommene**

Sameiet er del av et større utbyggingsområde på Vårli (heretter også «utbyggingsområdet») hvor utbygger planlegger oppføring av både rekkehus, leiligheter og eneboliger fordelt over ulike sameier og tomter.

Det vil etableres gjennomgående bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, lekeplasser, veier, renovasjonsanlegg og øvrige fellestiltak på eiendommene, som sikres gjennom tinglyste rettigheter. Dette vil etableres i avtaler mellom sameiene i kombinasjon med tinglyste erklæringer. Sameiet plikter, gjennom styret og årsmøtet, å medvirke til etablering og sikring av de rettigheter og forpliktelser som er nødvendige for sameienes felles bruk av fellesområdene innenfor utbyggingsområdet ved å undertegne de nødvendige dokumenter.

Hvis utbygger finner det hensiktsmessig, vil fellesområdene organiseres som et fellessameie. Den endelige avklaringen av den eiendomsrettslige organiseringen av fellesområdene, skal skje senere.

### 16.3 Særskilt om Felleseiendommen

Boligområdet er delt slik at utearealene mellom og rundt eierseksjonssameiene i området utgjør en egen eiendom ("Felleseiendommen"). Sameiet Solhøienga er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Felleseiendommen og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Sameiet Solhøienga i denne forbindelse vil fremgå av vedtektene for Felleseiendommen.

### 16.4 Vel/huseierforening

Dersom det for området i fremtiden vil bli stiftet en vel/huseierforening, plikter Seksjonseierne å være medlem i denne, og betale eventuelle kostander forbundet med medlemskapet.

## 17 DIVERSE BESTEMMELSER OM PARKERING

Boligseksjonseierne i sameiet har carport som tilleggsdeler til sine seksjoner.

5 av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. HC-plassene ligger på fellesareal, og det er styret i Sameiet som forvalter bruken av disse.

### 17.1 Særlige bestemmelser om parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Utvendige parkeringsplasser avsatt til de med nedsatt funksjonsevne skal fortrinnsvis brukes av de med et slikt behov. Parkeringsplassene kan i kortere perioder brukes av andre til av- og pålessing.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtektene registreres i Foretaksregisteret.

### 17.2 Ladepunkt for e-biler og ladbare hybrider

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til carportplassen seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Hvis samtykket gis, er det styret som bestemmer hvilket type ladepunkt seksjonseier skal tillates å anlegge, og som sørger for alle arbeider forbundet med etableringen. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til fellesinfrastruktur (dvs. infrastrukturen fra det enkelte ladepunkt til fellesinfrastruktur), bæres av den seksjonseier det gjelder og sameiet fakturerer dette videre til vedkommende seksjonseier. På samme måte er det sameiet som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostandene ved dette dekkes av den seksjonseier det gjelder.

Forbruk av strøm betales av seksjonseier; etter målt forbruk der måler er installert, ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler eller i hht avtale med eventuelt driftsselskap.

Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømmettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet som fordeles iht. bestemmelsen i disse vedtekter punkt 4.2.

### **17.3 Parkering på naboeiendommen**

Sameiet Solhøienga har rett til adkomst og bruk av gjesteparkeringsplasser beliggende på naboeiendommen, gnr 104, bnr 296.

Kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles som ideell andel av den totale kostnad fordelt på til enhver tid gjeldende eierbrøk for de eiendommer som benytter adkomstvei og/eller parkering.

Erklæring er tinglyst.

### **17.4 Naboeiendommens rett til bruk av HC- og gjesteplasser på sameiets eiendom**

Nåværende og fremtidige eiere av naboeiendommen, gnr 104 bnr 240, har rett til bruk av HC-plasser og gjesteparkeringsplasser beliggende på Sameiet Solhøienga, gnr 104 bnr 292 sin eiendom.

Kostnader til drift og vedlikehold av disse plassene skal fordeles som ideell andel av den totale kostnad fordelt på til enhver tid gjeldende eierbrøk for gnr 104 bnr 292 og 240.

Erklæring er tinglyst.

## **18 LEKEPLASS OG ALLMENHETENS RETT TIL FERDSEL**

Sameiet Solhøienga har lekeplasser beliggende på egen eiendom. Lekeplassene er til felles bruk for Sameiet Solhøienga samt nåværende og fremtidige eiere av naboeiendommen gnr 104 bnr 240.

Kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles som ideell andel av den totale kostnad fordelt på til enhver tid gjeldende eierbrøk for gnr 104, bnr 292 og 240.

Allmenheten har rett til alminnelig ferdsel på interne gangveier og lekeplasser på sameiets eiendom.

Erklæring er tinglyst.

## **19 RENOVASJONSBEHOLDERE**

### **19.1 Renovasjonsbeholdere beliggende på sameiets eiendom**

Renovasjonsbeholdere beliggende på eiendommen til Sameiet Solhøienga, gnr 104 bnr 292, er til felles bruk for Sameiet Solhøienga og naboeiendommen gnr 104 bnr 240.

Erklæring er tinglyst.

### **19.2 Renovasjonsbeholdere beliggende på naboeiendommen**

Renovasjonsbeholdere beliggende på naboeiendommen gnr 104 bnr 296, er til felles bruk for Sameiet Solhøienga gnr 104 bnr 292, Sameiet beliggende på gnr 104 bnr 240, Sameiet Solhøigrenda 1 beliggende på gnr 104 bnr 294 samt sameie beliggende på gnr 104 bnr 297.

Erklæring **er/vil bli** tinglyst.

## **20 NÆRINGSSEKSJONENE (SNR 61, 62 OG 63)**

Bodene som utgjør seksjon 61, 62 og 63 skal eies av fremtidige boligseksjoner på gnr 104 bnr 240. Fram til boligseksjonene er opprettet er det hjemmelshaver/utbygger som har disposisjonsrett til boden(e).

Fremtidig boligsameie på gnr 104 bnr 240 har rett til bruk av 1 fellesbod beliggende på eiendommen til Sameiet Solhøienga, gnr 104 bnr 292.

## **21 MIDLERTIDIG BESTEMMELSER I UTBYGGINGSPERIODEN**

I byggetiden gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

- Utbygger har rett til å benytte fellesarealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponering av eiendommen i byggeperioden, herunder

foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.

- Utbygger ferdigstiller arealer på utbyggingsområdet suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheter osv. Utbygger skal bestemme alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til øvrige eierseksjonssameienes disposisjon.
- Utbygger skal ha eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige eierseksjonssameiers disposisjon.
- Utbygger skal ha rett til å benytte kjøreveier på utbyggingsområdet (også de deler som er stilt til øvrige eierseksjonssameiers disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging.
- Sameiet/seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen for kommende byggetrinn vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.
- Sameiet/seksjonseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av alle byggetrinn i tråd med utbyggers planer.
- Frem til ferdigattest foreligger, forplikter sameiet og seksjonseierne seg til å ikke foreta noen byggesøknadspåpliktige tiltak eller andre endringer som påvirker prosjektets utforming iht. reguleringsbestemmelser og/eller krav iht. byggesaksbestemmelser.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Utbygger forbeholder seg retten til å ikke betale felleskostnader for seksjoner som er seksjonert og tinglyst, men som ikke er ferdig bygget. Med ferdig bygges menes her at seksjonen må være ferdig til for overtagelse av potensiell kjøper.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger.

Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

## **22 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

\*\*\*



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 163

SAMEIET SOLHØIENGA

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET SOLHØIENGA

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:

14. mai 2025 kl. 17:30, Carportene i Solhøiveien , ta gjerne med stol om du trenger det. .

### 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.

### Beboer etter årsmøte

Rett etter at årsmøtet er hevet vil det avholdes et beboermøte hvor saker som leegger, platting, markiser og gjerde kan tas opp og diskuteres. Det vil i årsmøtet bli valgt nytt styre blant beboerne, og de vil invitere til ekstraordinært årsmøte hvor sakene også skal stemmes over. Et ekstraordinært årsmøte vil avholdes digitalt så snart sakene er gjennomarbeidet.

### 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i SAMEIET SOLHØIENGA**

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

Møteleder velges på årsmøtet.

---

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

Fører av protokoll og protokollvitne velges på årsmøtet.

---

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.

**Forslag til vedtak**  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning for Sameiet Solhøienga - 2024.pdf
  - 2. Årsregnskap 2024.pdf
- 

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Birgitte Lager Bugten
  - Ønsker å ivareta sameiets interesser
  - Erfaring fra tidligere styreverv
- Jon Gunnar Olsen

Jeg har lang erfaring med styrearbeid i div. frivillige organisasjoner og jeg har veldig lyst til å være med å bidra til et godt samarbeid i sameiet vårt. Jeg er veldig opptatt av at vi skal ha et godt naboskap og ha fine og pene uteområder og et sameie alle kan være stolte av.

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---



Til årsmøtet i Sameiet Solhøienga

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Solhøienga som 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 sameiets 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 sameiet 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall 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 ellers 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)



### 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>.

Sarpsborg, 24. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Linda K. Arvesen'.

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor

**SAMEIET SOLHØIENGA**  
**ORG.NR. 933 252 833, KUNDENR. 163**

**RESULTATREGNSKAP**  
**FRA STIFTELSESDATO 13.03.2024 - 31.12.2024**

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	288 749	0	1 772 400
Andre inntekter	3	220 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>508 749</b>	<b>0</b>	<b>1 772 400</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader		0	0	-8 460
Styrehonorar		0	0	-60 000
Revisjonshonorar	4	-3 500	0	-8 600
Forretningsførerhonorar		-38 390	0	-102 375
Konsulenthonorar		0	0	-30 000
Drift og vedlikehold		0	0	-261 250
Forsikringer		-62 652	0	-120 000
Kommunale avgifter	5	-79 218	0	0
Energi/fyring		0	0	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-51 863	0	-359 280
Andre driftskostnader	6	-1 297	0	-120 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-236 920</b>	<b>0</b>	<b>-1 089 965</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>271 829</b>	<b>0</b>	<b>682 435</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	7	434	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>434</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>272 263</b>	<b>0</b>	<b>682 435</b>
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		272 263		

**SAMEIET SOLHØIENGA**  
**ORG.NR. 933 252 833, KUNDENR. 163**

**BALANSE**

	Note	2024
<b>EIENDELER</b>		
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Forskuddsbetalte kostnader		55 173
Andre kortsiktige fordringer	8	27 317
Driftskonto OBOS-banken		243 333
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>325 823</b>
<hr/>		
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>325 823</b>
 <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Opptjent egenkapital		272 263
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>272 263</b>
 <b>GJELD</b>		
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 542
Leverandørgjeld		11 018
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>53 560</b>
<hr/>		
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>325 823</b>
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0
22.04.25		
Styret i Sameiet Solhøiennga		
Odd Erling Aasen /s/	Nils Jørgen Busland /s/	Hans E. O. Unelsrød /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	230 251
TV/Internett	58 498
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>288 749</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Startkapital	220 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>220 000</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-26 378
Vann- og avløpsavgift	-2 183
Renovasjonsavgift	-50 657
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-79 218</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Bank- og kortgebyr	-1 297
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 297</b>

**NOTE: 7****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	434
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>434</b>

**NOTE: 8****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt felleskosnader	27 317
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>27 317</b>

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 163 Selskapsnavn: SAMEIET SOLHØIENGA

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 163

SAMEIET SOLHØIENGA

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET SOLHØIENGA

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. juli kl. 21:00 og lukker 4. juli kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/163>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Analoge stemmesedler

Analoge stemmesedler kan leveres til styreleder Jessica Blankenberg eller i postkasse merket: Solhøiveien 92 B, innen 04.07. kl. 21.00

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Montering av solskjerming
5. Påbygg/ utvidelse av eksisterende plattning.
6. Levegger
7. Vedtektsendring

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SOLHØIENGA

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

Obos v/ Kine Ludvigsen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som protokollvitne er Eddy Robert Kloppen valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Montering av solskjerming

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er kommet flere spørsmål til styret om montering av solskjerming. På grunn av liten tid mot sommerferie har styret ikke fått anledning til å arbeide fullt med innkomne saker. Derfor fremlegger styret sak på ekstraordinært årsmøte slik at styret får anledning til å jobbe videre med retningslinjer som senere skal implementeres i ordensreglene.

Styret ønsker at årsmøtet godkjenner montering av solskjerming i hht. retningslinjer fastsatt av styret.

**Styret vil fastsette følgende:**

**Markise:**

- Type solskjerming: Sandatex, vare nr 727/515 (S 13b)
- Mellomgrå farge som passer til vinduskarmer på alle hus.

**Screens:**

- Type: Storm Zip 85, Zip85 182.5x129 Duk: C3-G5546 (Grå/sort)

Mer info om utforming og tilbehør fås ved henvendelse til styret. Kan fås med og uten solcelle motor, og til alle vinduer.

**Seksjonseier står fritt til å velge om solskjermingen skal være motorisert eller manuell.**

Seksjonseier har vedlikehold- og utbedringsansvar. Skal sameiet utføre nødvendig vedlikehold er det seksjonseier som er ansvarlig for å ta bort installasjonen, eller bekoste det.

Det presiseres at dersom de fastsatte retningslinjene ikke blir fulgt, vil styret kunne be om at den installerte solskjermingen fjernes.

**Styrets innstilling**

Styret er positiv til at seksjonseierne kan montere solskjerming i tråd med retningslinjer.

**Forslag til vedtak**

Montering av solskjerming i tråd med retningslinjer vedtas.

---

Sak 5

## **Påbygg/ utvidelse av eksisterende plattning.**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er kommet flere spørsmål til styret om påbygg/ utvidelse av eksisterende plattning. På grunn av liten tid mot sommerferie har styret ikke fått anledning til å arbeide fullt med innkomne saker. Derfor fremlegger styret sak på ekstraordinært årsmøte slik at styret får anledning til å jobbe videre med retningslinjer som senere skal implementeres i ordensreglene.

Styret ønsker derfor å legge frem følgende forslag:

Årsmøtet gir sin tilslutning til at det kan søkes om utvidelse av eksisterende plattning, forutsatt at:

- Plattinger kan utvides i samme bredde som eksisterende plattning og i hele lengden av leiligheten. Ca 380 cm. Levegg settes evt oppå plattningen.

- Det foreligger en samlet plan for utforming og materialvalg.
- Søknad sendes styret for individuell vurdering og godkjenning.
- Tiltaket ikke er til hinder for felles ferdsel, vedlikehold eller andre sameieres bruk av fellesarealer.

Seksjonseier har vedlikehold- og utbedringsansvar. Skal sameiet utføre nødvendig vedlikehold er det seksjonseier som er ansvarlig for å ta bort installasjonen, eller bekoste det.

Det presiseres at dersom de fastsatte retningslinjene ikke blir fulgt, vil styret kunne be om at påbygget plating fjernes.

Styret gis fullmakt til å utarbeide nærmere retningslinjer og behandle enkeltsøknader i tråd med dette vedtaket.

#### Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet godkjenne påbygg/ utvidelse av plattinger basert på retningslinjer fremmet i denne sak.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at det kan søkes om påbygg/utvidelse av eksisterende plating under de forutsetninger fremstilt i denne sak.

#### Vedlegg

1. Plating.jpg

Sak 6

## Levegger

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er kommet flere spørsmål til styret om oppføring av levegg på eksisterende tilleggsdel. På grunn av liten tid mot sommerferie har styret ikke fått anledning til å arbeide fullt med innkomne saker. Derfor fremlegger styret sak på ekstraordinært årsmøte slik at styret får anledning til å jobbe videre med retningslinjer som senere skal implementeres i ordensreglene.

Styret ønsker at årsmøtet godkjenner levegg på egen tilleggsdel i hht. retningslinjer fastsatt av styret.

Styret ønsker derfor å få årsmøtets godkjenning om oppføring av levegger innenfor tilleggsdel, forutsatt at:

- Det kan kun føre opp levegg på den siden som er åpen, og ikke har naturlig vegg.
- Seksjonseier har ansvaret for vedlikehold på begge sider av leveggen. Nabo må gi tilgang til levegg på andre side for vedlikehold.
- Bygges etter mål og utforming vi har fått fra Trysilhus, se vedlegg. Festes i skille mellom leilighetene, eller enden av leiligheten (endeleiligheter).
- Det benyttes ensartet materiale og fargevalg i tråd med sameiets estetiske retningslinjer.

Seksjonseier har ifølge vedtekter vedlikehold- og utbedringsansvar. Skal sameiet utføre nødvendig vedlikehold er det seksjonseier som er ansvarlig for å ta bort installasjonen, eller bekoste det.

Det presiseres at dersom de fastsatte retningslinjene ikke blir fulgt, vil styret kunne be om at levegg fjernes.

Styret gis fullmakt til å utarbeide nærmere retningslinjer og behandle enkeltsøknader i tråd med dette vedtaket.

#### **Styrets innstilling**

Styret ber årsmøtet godkjenne oppføring av levegg innen for egen tilleggsdel basert på retningslinjer fremmet i denne sak.

#### **Forslag til vedtak**

årsmøtets godkjenning om oppføring av levegger innenfor tilleggsdel under de forutsetninger fremmet i denne sak.

#### **Vedlegg**

2. Levegger, skisse.pdf

---

Sak 7

## **Vedtektsendring**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret har gjennomgått sameiets vedtekter og har identifisert et behov for å legge til et **standardpunkt som presiserer seksjonseiers rett til bruk av egen seksjon og fellesarealer**. Dette punktet ble ikke inkludert av utbygger da sameiet ble etablert, men styret anser det som viktig for å unngå fremtidige misforståelser og tvister.

Følgende nytt punkt vil bli lagt til våre vedtekter:

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

· Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

Punkt 3.1 vil få tillagt følgende punkter ved vedtak om godkjenning av montering av solskjerming, påbygg/utvidelse av plattinger og levegger.

(j) Solskjerming. Seksjonseier har ifølge vedtekter vedlikeholds- og utbedringsansvar. Skal sameiet utføre nødvendig vedlikehold er det andelseier som er ansvarlig for å ta bort installasjonen, eller bekoste fjerningen.

(k) Plattinger. Seksjonseier har ifølge vedtekter vedlikeholds- og utbedringsansvar. Skal sameiet utføre nødvendig vedlikehold er det andelseier som er ansvarlig for å ta bort installasjonen, eller bekoste fjerningen.

(l) Levegger. Seksjonseier har ifølge vedtekter vedlikeholds- og utbedringsansvar. Skal sameiet utføre nødvendig vedlikehold er det andelseier som er ansvarlig for å ta bort installasjonen, eller bekoste fjerningen.

Henvvisning til punkter vil bli forskjøvet og endret ved vedtak om å legge til punktet henvist til i denne sak.

### **Styrets innstilling**

Styret ber årsmøtet godkjenne tilleggspunkt til vedtektene da dette vil styrke regelverket som handler om seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene. Styret ber årsmøtet godkjenne tilleggspunkter for solskjerming, plattning og levegg i tråd med sakene fremmet på dette årsmøte, som presiserer vedlikeholdsansvar ved ettermontering av seksjonseier.

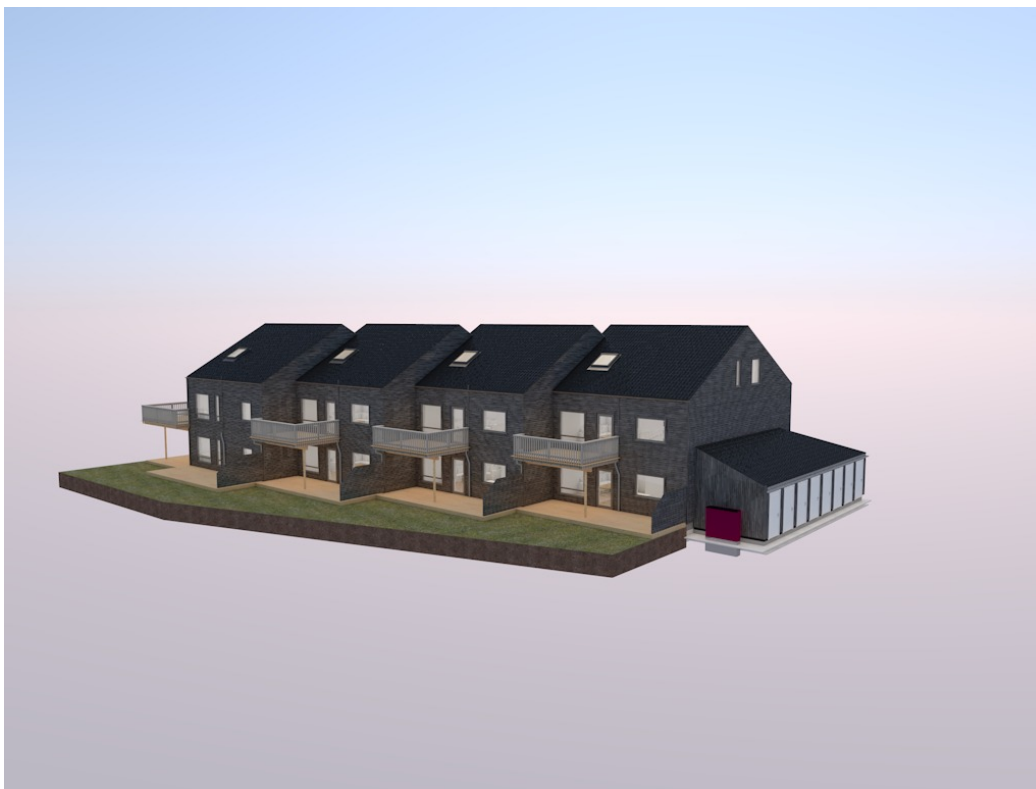
### **Forslag til vedtak**

Punkt 3 og tilleggspunkter j,k,l implementeres i dagens vedtekter.

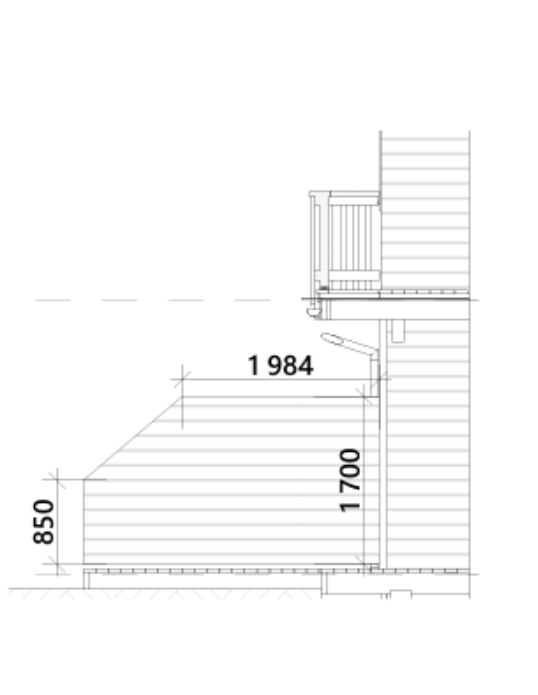
### **Vedlegg**

3. 0163 Sameiet Solhøienga .pdf

Vedlegg 1 til sak 5. Påbygg/ utvidelse av eksisterende platting.



**Skisse for godkjenning av levegger Sameiet Solhøienga, pr  
24.06.25**



## VEDTEKTER FOR SAMEIET SOLHØIENGA

*I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017*

### **1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING**

Sameiets navn er Sameiet Solhøienga (heretter også «Sameiet»). Sameiet består av 63 seksjoner, hvorav 60 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 104 bnr. 292 i Moss kommune i henhold til tinglyst seksjonering, tinglyst 13. mars 2024.

Hver seksjonseier har en sameieandel i sameiets eiendom med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er)/seksjoner vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Inndelingen i bruksenheter og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av tinglyst seksjonering.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

### **2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT**

#### **2.1 Seksjonseiernes faktiske disposisjonsrett**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

#### **2.2 Seksjonseiernes rettslige råderett**

Med unntak av de begrensinger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon i sameiet hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. For en nærmere beskrivelse av ervervsbegrensingen vises til eierseksjonslovens § 23.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet, dog ikke ved første gangs overdragelse fra utbygger.

### 3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

#### 3.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten for boder utenfor seksjonen samt carporter er regulert i punkt 3.3 nedenfor.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av:

- Sluk og membran på bad eller balkonger/terrasser, samt
- Vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen.

Utskifting av dette hører under sameiets vedlikeholdsansvar.

Hvis utskifting av membran og sluk på bad eller balkonger/terrasser skjer som følge av en ønsket oppgradering fra seksjonseier og ikke som del av sameiets vedlikehold, skal seksjonseier selv bære kostnaden for dette. Det skal søkes styret og/eller årsmøte før

utskiftingen skjer. Styret og/eller årsmøte kan i den forbindelse stille krav til den som skal gjøre arbeidene, hvordan arbeidene skal gjøres og hvem som skal utføre arbeidene med utskiftingen (dvs. om det er seksjonseier selv eller styret som engasjerer vedkommende).

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

### **3.2 Sameiets vedlikeholdspunkt**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdspunkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive vannbårent varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### **3.3 Vedlikeholdsplikten for carporter og boder i rekke utenfor boligseksjonene**

For carporter og boder i rekke utenfor seksjonen, har seksjonseier kun ansvar for innvendig overflatevedlikehold. Resterende vedlikeholdspunkt har sameiet. Kostnader for sameiets

vedlikehold av de ulike carport- og bodrekkene fordeles med en lik andel per carportplass/bod.

### **3.4 Erstatning for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidligere avtalepart.

## **4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER**

### **4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet**

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Som felleskostnader anses blant annet:

- eiendomsforsikring
- kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger sameiet å vedlikeholde
- lys/oppvarming av fellesarealer
- eventuelle serviceavtaler
- kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- Sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av adkomst og bruksrett til gjesteplasser på gnr 104 bnr 296 (matrikelnummer kan bli endret ved senere sammenføring.
- Sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av fellesområder/realsameiet

Kostnader til renovasjon og vann- og avløp faktureres fra kommunen til hver enkelt seksjonseier, og er følgelig ingen felleskostnad i sameiet.

Eiendomsskatt blir enten fakturert sameiet eller den enkelte seksjonseier. Dersom eiendomsskatten blir fakturert sameiet, viderefakturerer sameiet dette med tilsvarende beløp til seksjonseier.

### **4.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader og eventuelle fellesinntekter**

Med mindre annet fremgår av disse vedtekter, fordeles felleskostnader og eventuelle inntekter i sameiet fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøk.

### **4.3 Felleskostnader som skal fordeles med en lik andel på hver boligseksjon**

Følgende felleskostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon:

- Grunnkostnad til tv og bredbånd.

#### **4.4 Særskilt om felleskostnader for næringsseksjonene**

Hjemmelshaver til næringsseksjonene (snr 61, 62 og 63) skal betale et årlig beløp til drift og vedlikehold av disse; for første driftsår er dette satt til kr 150,- pr år pr seksjon. Beløpet skal indeksreguleres.

#### **4.5 Innkreving av felleskostnader**

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiers side.

### **5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

### **6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSE**

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

### **7 ÅRSMØTET**

#### **7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **7.2 Årsmøtet avholdelse og hvem som har rett til å delta**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret avgjør hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene,

krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseierne har blitt informerte om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltagelse og stemmegiving kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

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

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **7.3 Innkalling til årsmøte**

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

For det ordinære årsmøtet skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen til ordinært årsmøte når styret har mottatt krav om det før fristen. Bli det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

#### 7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i ovenfor i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

#### 7.5 Flertallskrav

##### 7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

Hver seksjon har en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

##### 7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

##### 7.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) endring av vedtektene jf. eierseksjonsloven § 27

- h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

#### 7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

#### 7.5.6 Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de seksjonseiere det gjelder. Det gjelder slikt som:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 33
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29

## 7.6 Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (salgspålegg) og 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

## 7.7 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 8 STYRE

### 8.1 Plikt til å ha styre og valg av dette

Sameiet skal ha et styre som består av 3 eller 5 medlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

### 8.2 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 årsmøtet.

### 8.3 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandlingen

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

#### **8.4 Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

### **10 REGNSKAP OG REVISJON**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

## 11 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## 12 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

## 13 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Alle tiltak på sameiets fellesarealer må godkjennes av styret eller årsmøtet. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker sameiets fasade.

Dette innebærer at seksjonseier må søke styret, eventuelt årsmøtet, om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong, innglassing av balkong, farger på fasadevegger, samt beplantning på bakkeplan.

Godkjennes søknaden, har seksjonseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket, ha vedlikeholdsansvaret for dette og plikt til å forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i sameiets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i sameiets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal seksjonseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Seksjonseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, bruksenheter eller andres eiendeler.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

## 14 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 § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt.

Medfører seksjonseierens 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 § 39.

## 15 SÆRLIG OPPLYSNINGER OM UTBYGGINGSOMRÅDET

### 15.1 Særskilt om bnr 240 og 296

Eiendomsgrensene for gnr 104 bnr 240 og 296 og organiseringen av parkerings/utearealer er ikke klarlagt og utbygger forbeholder seg retten til å organisere dette slik utbygger finner det hensiktsmessig.

Dersom eiendommene gnr 104 bnr 240 og 296 skulle bli sammenføyd og få tildelt nytt bnr, er det samme eiendom(er), dog definert med ny matrikkel, som skal inneha rettighetene og pliktene som omtales i disse vedtekter.

### 15.2 Utbyggingsplaner for utbyggingsområdet Vårli Plan-ID: 3002-446 og bruk av arealer mellom sameiene/eiendommene

Sameiet er del av et større utbyggingsområde på Vårli (heretter også «utbyggingsområdet») hvor utbygger planlegger oppføring av både rekkehus, leiligheter og eneboliger fordelt over ulike sameier og tomter.

Det vil etableres gjennomgående bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, lekeplasser, veier, renovasjonsanlegg og øvrige fellestiltak på eiendommene, som sikres gjennom tinglyste rettigheter. Dette vil etableres i avtaler mellom sameiene i kombinasjon med tinglyste erklæringer. Sameiet plikter, gjennom styret og årsmøtet, å medvirke til etablering og sikring av de rettigheter og forpliktelser som er nødvendige for sameienes felles bruk av fellesområdene innenfor utbyggingsområdet ved å undertegne de nødvendige dokumenter.

Hvis utbygger finner det hensiktsmessig, vil fellesområdene organiseres som et fellessameie. Den endelige avklaringen av den eiendomsrettslige organiseringen av fellesområdene, skal skje senere.

### 15.3 Særskilt om Felleseiendommen

Boligområdet er delt slik at utearealene mellom og rundt eierseksjonssameiene i området utgjør en egen eiendom ("Felleseiendommen"). Sameiet Solhøienga er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Felleseiendommen og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Sameiet Solhøienga i denne forbindelse vil fremgå av vedtektene for Felleseiendommen.

### 15.4 Vel/huseierforening

Dersom det for området i fremtiden vil bli stiftet en vel/huseierforening, plikter Seksjonseierne å være medlem i denne, og betale eventuelle kostander forbundet med medlemskapet.

## 16 DIVERSE BESTEMMELSER OM PARKERING

Boligseksjonseierne i sameiet har carport som tilleggsdeler til sine seksjoner.

5 av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. HC-plassene ligger på fellesareal, og det er styret i Sameiet som forvalter bruken av disse.

### 16.1 Særlige bestemmelser om parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Utvendige parkeringsplasser avsatt til de med nedsatt funksjonsevne skal fortrinnsvis brukes av de med et slikt behov. Parkeringsplassene kan i kortere perioder brukes av andre til av- og pålessing.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å resekjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtektene registreres i Foretaksregisteret.

### 16.2 Ladepunkt for e-biler og ladbare hybrider

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til carportplassen seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Hvis samtykket gis, er det styret som bestemmer hvilket type ladepunkt seksjonseier skal tillates å anlegge, og som sørger for alle arbeider forbundet med etableringen. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til fellesinfrastruktur (dvs. infrastrukturen fra det enkelte ladepunkt til fellesinfrastruktur), bæres av den seksjonseier det gjelder og sameiet fakturerer dette videre til vedkommende seksjonseier. På samme måte er det sameiet som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostandene ved dette dekkes av den seksjonseier det gjelder.

Forbruk av strøm betales av seksjonseier; etter målt forbruk der måler er installert, ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler eller i hht avtale med eventuelt driftsselskap.

Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømmettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet som fordeles iht. bestemmelsen i disse vedtekter punkt 4.2.

### **16.3 Parkering på naboeiendommen**

Sameiet Solhøienga har rett til adkomst og bruk av gjesteparkeringsplasser beliggende på naboeiendommen, gnr 104, bnr 296.

Kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles som ideell andel av den totale kostnad fordelt på til enhver tid gjeldende eierbrøk for de eiendommer som benytter adkomstvei og/eller parkering.

Erklæring er tinglyst.

### **16.4 Naboeiendommens rett til bruk av HC- og gjesteplasser på sameiets eiendom**

Nåværende og fremtidige eiere av naboeiendommen, gnr 104 bnr 240, har rett til bruk av HC-plasser og gjesteparkeringsplasser beliggende på Sameiet Solhøienga, gnr 104 bnr 292 sin eiendom.

Kostnader til drift og vedlikehold av disse plassene skal fordeles som ideell andel av den totale kostnad fordelt på til enhver tid gjeldende eierbrøk for gnr 104 bnr 292 og 240.

Erklæring er tinglyst.

## **17 LEKEPLASS OG ALLMENHETENS RETT TIL FERDSEL**

Sameiet Solhøienga har lekeplasser beliggende på egen eiendom. Lekeplassene er til felles bruk for Sameiet Solhøienga samt nåværende og fremtidige eiere av naboeiendommen gnr 104 bnr 240.

Kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles som ideell andel av den totale kostnad fordelt på til enhver tid gjeldende eierbrøk for gnr 104, bnr 292 og 240.

Allmenheten har rett til alminnelig ferdsel på interne gangveier og lekeplasser på sameiets eiendom.

Erklæring er tinglyst.

## **18 RENOVASJONSBEHOLDERE**

### **18.1 Renovasjonsbeholdere beliggende på sameiets eiendom**

Renovasjonsbeholdere beliggende på eiendommen til Sameiet Solhøienga, gnr 104 bnr 292, er til felles bruk for Sameiet Solhøienga og naboeiendommen gnr 104 bnr 240.

Erklæring er tinglyst.

### **18.2 Renovasjonsbeholdere beliggende på naboeiendommen**

Renovasjonsbeholdere beliggende på naboeiendommen gnr 104 bnr 296, er til felles bruk for Sameiet Solhøienga gnr 104 bnr 292, Sameiet beliggende på gnr 104 bnr 240, Sameiet Solhøigrenda 1 beliggende på gnr 104 bnr 294 samt sameie beliggende på gnr 104 bnr 297.

Erklæring **er/vil bli** tinglyst.

## **19 NÆRINGSSEKSJONENE (SNR 61, 62 OG 63)**

Bodene som utgjør seksjon 61, 62 og 63 skal eies av fremtidige boligseksjoner på gnr 104 bnr 240. Fram til boligseksjonene er opprettet er det hjemmelshaver/utbygger som har disposisjonsrett til boden(e).

Fremtidig boligsameie på gnr 104 bnr 240 har rett til bruk av 1 fellesbod beliggende på eiendommen til Sameiet Solhøienga, gnr 104 bnr 292.

## **20 MIDLERTIDIG BESTEMMELSER I UTBYGGINGSPERIODEN**

I byggetiden gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

- Utbygger har rett til å benytte fellesarealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponering av eiendommen i byggeperioden, herunder

foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.

- Utbygger ferdigstiller arealer på utbyggingsområdet suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheter osv. Utbygger skal bestemme alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til øvrige eierseksjonssameienes disposisjon.
- Utbygger skal ha eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige eierseksjonssameiers disposisjon.
- Utbygger skal ha rett til å benytte kjøreveier på utbyggingsområdet (også de deler som er stilt til øvrige eierseksjonssameiers disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging.
- Sameiet/seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen for kommende byggetrinn vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.
- Sameiet/seksjonseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av alle byggetrinn i tråd med utbyggers planer.
- Frem til ferdigattest foreligger, forplikter sameiet og seksjonseierne seg til å ikke foreta noen byggesøknadspåpliktige tiltak eller andre endringer som påvirker prosjektets utforming iht. reguleringsbestemmelser og/eller krav iht. byggesaksbestemmelser.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Utbygger forbeholder seg retten til å ikke betale felleskostnader for seksjoner som er seksjonert og tinglyst, men som ikke er ferdig bygget. Med ferdig bygges menes her at seksjonen må være ferdig til for overtagelse av potensiell kjøper.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger.

Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

## 21 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

\*\*\*

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 1.07.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.07.25

Selskapsnummer: 163 Selskapsnavn: SAMEIET SOLHØIENGA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Obos v/ Kine Ludvigsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Som protokollvitne er Eddy Robert Kloppen valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Montering av solskjerming**

Montering av solskjerming i tråd med retningslinjer vedtas.

For

Mot

**Sak 5 Påbygg/ utvidelse av eksisterende platting.**

Årsmøtet godkjenner at det kan søkes om påbygg/utvidelse av eksisterende platting under de forutsetninger fremstilt i denne sak.

For

Mot

**Sak 6 Levegger**

årsmøtets godkjenning om oppføring av levegger innenfor tilleggsdel under de forutsetninger fremmet i denne sak.

For

Mot

**Sak 7 Vedtektsendring**

Punkt 3 og tilleggspunkter j,k,l implementeres i dagens vedtekter.

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: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 SOLHØIENGA

Organisasjonsnummer: 933252833

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 17:30, Carportene i Solhøiveien , ta gjerne med stol om du trenger det. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 20

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:

Kine Ludvigsen ble foreslått som møteleder.

✓ 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 protokollfører ble Kine Ludvigsen foreslått. Birgitte Bugten ble foreslått som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Jessica Blankenberg

Følgende stilte til valg:

Jessica Blankenberg

**Styremedlem (2 år)**Følgende ble valgt:

Rune Brunslie

Birgitte Lager BugtenJon Gunnar Olsen

Følgende stilte til valg:

Rune Brunslie

Birgitte Lager BugtenJon Gunnar Olsen

Protokollen signeres av:

Kine Ludvigsen /s/

Møteleder/ protokollfører

Birgit Bugten /s/

Protokollvitne



# Verification

Transaction 09222115557546815464

## Document

### Protokoll til signering

Main document

2 pages

*Initiated on 2025-05-15 08:54:46 CEST (+0200) by Kine Chaparian-Ludvigsen (KC)*

*Finalised on 2025-05-15 08:55:14 CEST (+0200)*

## Signatories

### Kine Chaparian-Ludvigsen (KC)

Obos BBL

*kine.ludvigsen@obos.no*

*Signed 2025-05-15 08:54:46 CEST (+0200)*

### Birgitte Bugten (BB)

*bugten94@gmail.com*

*+4792282156*

*Signed 2025-05-15 08:55:14 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





# Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 08.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

<b>Kommunenr.</b>	3103	<b>Gårdsnr.</b>	104	<b>Bruksnr.</b>	292	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	7
<b>Adresse</b>	Solhøiveien 98A, 1580 RYGGE								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 771,44 kr
Eiendomsskatt	5 732,87 kr
Vann	3 125,22 kr
<b>Sum</b>	<b>13 629,53 kr</b>

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

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	2021600 prom	2.38	1/1	0 %	4 811,00 kr	1 323,01 kr
Årsgebyr Vann	15%	1 stk	684.25	1/1	0 %	684,25 kr	171,05 kr
Årsgebyr Avløp	15%	1 stk	1098.25	1/1	0 %	1 098,25 kr	274,55 kr
Akonto Vann	15%	74 m3	31.91	1/1	0 %	2 361,52 kr	590,36 kr
Akonto Avløp	15%	74 m3	52.32	1/1	0 %	3 872,05 kr	968,00 kr
<b>Sum</b>						<b>12 827,07 kr</b>	<b>3 326,97 kr</b>

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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

**Adresse:** Postboks 175, 1501 MOSS

**Telefon:** 69 24 80 00

Utskriftsdato: 08.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

<b>Kommunenr.</b>	3103	<b>Gårdsnr.</b>	104	<b>Bruksnr.</b>	292	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	7
<b>Adresse</b>	Solhøiveien 98A, 1580 RYGGE								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0120987488	98	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	75

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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	45.6
Etablert dato	13.03.2024	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	70/5891	Bruk av grunn	( )

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	19.08.2025 19.08.2025	J 23/13610		104/237 (-2341,3), 104/240 (-10711,5), 104/292 (13052,7) 104/261, 104/262, 104/291, 104/292/0/1, 104/292/0/2, 104/292/0/3, 104/292/0/7, 104/292/0/8, 104/292/0/9, 104/292/0/10, 104/292/0/15, 104/292/0/16, 104/292/0/17, 104/292/0/21, 104/292/0/22, 104/292/0/25, 104/292/0/26, 104/292/0/27, 104/292/0/28, 104/292/0/29, 104/292/0/35, 104/292/0/36, 104/292/0/37, 104/292/0/41, 104/292/0/42, 104/292/0/45, 104/292/0/46, 104/292/0/47, 104/292/0/48, 104/292/0/53, 104/292/0/54, 104/292/0/55, 104/292/0/56, 104/296, 104/302, 104/303
Seksjonering Seksjonering	28.02.2024 28.02.2024	2023/17653	Tinglyst 15.03.2024	104/292 (-1404,8), 104/292/0/1 (45,7), 104/292/0/2 (42,5), 104/292/0/3 (33,9), 104/292/0/7 (45,6), 104/292/0/8 (45,5), 104/292/0/9 (45,4), 104/292/0/10 (69,8), 104/292/0/15 (39,3), 104/292/0/16 (38,9), 104/292/0/17 (29,2), 104/292/0/21 (70), 104/292/0/22 (23,8), 104/292/0/25 (73,2), 104/292/0/26 (45,5), 104/292/0/27 (45,4), 104/292/0/28 (45,5), 104/292/0/29 (45,6), 104/292/0/35 (45,7), 104/292/0/36 (45,5), 104/292/0/37 (71,2), 104/292/0/41 (45,1), 104/292/0/42 (38,4), 104/292/0/45 (72,9), 104/292/0/46 (45,5), 104/292/0/47 (45,6), 104/292/0/48 (46), 104/292/0/53 (68,2), 104/292/0/54 (32), 104/292/0/55 (32), 104/292/0/56 (31,9) 104/296

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6583133.74	599783.47		Ja	45.6	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BUGTEN BIRGITTE LAGER F011294*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Solhøveien 98A 1580 RYGGE	Bosatt (B)
SKJELTORP ELISE JOHANNESSEN F231196*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Solhøveien 98A 1580 RYGGE	Bosatt (B)

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solhøveien 98A	H0101	104/292/0/7	98,6	3	1	1	Kjøkken

## Adresse

**Vegadresse: Solhøveien 98 A**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	1580 RYGGE	Kirkesogn	02040401 Rygge
Grunnkrets	1007 Eskelund	Tettsted	201 Halmstad
Valgkrets	8 Halmstad		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301299711		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	04.06.2024

**1: Bygning 301299711: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Midlertidig brukstillatelse 04.06.2024**

## Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	971,7
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	971,7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	455,8
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	8

## Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	02.10.2023	22.01.2024	23/13525-3
Midlertidig brukstillatelse	04.06.2024	05.06.2024	23/13525-9

## Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solhøveien 98A	H0101	104/292/0/7	98,6	3	1	1	Kjøkken

## Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	188	0	188	0	0	0
H02	4	361,9	0	361,9	0	0	0
H01	4	421,8	0	421,8	0	0	0

## Seksjonert eiendom: Grunneiendom 104/292

Bruksnavn		Beregnet areal	13052.7
Etablert dato	27.09.2023	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst   | <input type="checkbox"/> Del i samla fast eiendom | <input type="checkbox"/> Grunnforensning                 | <input type="checkbox"/> Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bestående  | <input type="checkbox"/> Under sammenslåing       | <input type="checkbox"/> Kulturminne                     |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Klage er anmerket        | <input type="checkbox"/> Ikke fullført oppmålingsforr.   | Frist fullføring: <input type="text"/>              |
| <input type="checkbox"/> Har fester            | <input type="checkbox"/> Jordskifte er krevd      | <input type="checkbox"/> Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/>                 |

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6583090.61	599827.13		Ja	8905.9	
Eiendomsteig	6583140.68	599764.82		Nei	4146.8	

Trysilbygg As  
Postboks 323 Bragernes  
3001 DRAMMEN

Deres ref.:

Vår ref.: 23/13525-9- THGR

Dato: 04.06.2024

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk	498/24

## Solhøienga - 104/292 - Midlertidig brukstillatelse - Bygg B - s.nr 7-14

### Vedtak:

Det gis midlertidig brukstillatelse for Boligbygg med 2-3 etasjer, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Brukstillatelsen gjelder for Bygg B, Solhøveien 98-100-102-104 med tilhørende carport.

### Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	Boligbygg med 2-3 etasjer	
Bygningstype og bygningsnummer:	Stort frittfl. boligbygg på 3 og 4 etasj.	301299711

Vedtaksstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
ettrinnsstillatelse	1049/23	02.10.2023

### Vurdering og konklusjon

Ansvarlig søker har ved innsending av komplettering bekreftet at tiltaket er fullført i tråd med reguleringsplan, og har tilstrekkelig sikkerhetsgrad til å gis brukstillatelse.

### Gjenstående arbeider

- Bygg A-C-D-E
- Utomhusarealer til gjenstående bygg.

Gjenstående arbeider skal være utført og ferdigattest omsøkt innen 30.03.2026.

### Sikkerhet og vilkår

Det er i søknad om midlertidig brukstillatelse bekreftet at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og at nødvendige krav og betingelser som er stilt som vilkår for midlertidig brukstillatelse i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

**Ferdigstillelse**

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd siste punktum.

**Vilkår for ferdigattest:**

Søknad om ferdigattest skal sendes plan- og bygningsmyndighetene før det kan gis ferdigattest. Søknaden må inneholde komplett dokumentasjon etter plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter og dokumentere at gjenstående arbeider er gjennomført og avsluttet.

**Myndighet**

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

**Klage**

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

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

**Gebyr**

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

Gebyr	Merknad	Pris	Antall	Beløp
520 Midlertidig brukstillatelse		6900	1	6900

Gebyr faktureres tiltakshaver om annet ikke er oppgitt i søknaden.

Med hilsen

*Dokumentet er elektronisk signert*

Live Eek  
avdelingsleder

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

Mottakere:

Trysilbygg As	Postboks 323 Bragernes	3001	DRAMMEN
Trysilbygg As	Postboks 323 Bragernes	3001	DRAMMEN

Kopi til:

Brann- og redning, Movar Iks	Tykkemyr 2	1597	Moss
------------------------------	------------	------	------

## VEILEDNING OM KLAGE

### **Hvor skal klage sendes?**

Klagen skal sendes til Moss kommune ved bruk av eDialog.

Lenke til eDialog finner du på våre nettsider eller her: [eDialog lenke](#)

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

### **Klagefrist**

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

### **Hva skal klagen inneholde?**

Dere må skrive:

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

### **Hvem er klageinstans?**

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

### **Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak**

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

### **Rett til å se sakens dokumenter**

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

### **Kostnader ved omgjøring av klage**

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

### **Søksmål**

For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.



Moss  
kommune

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



# Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 08.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	292	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Solhøiveien 98A, 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
- Reguleringsplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP_3002		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2021-2032		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	24.03.2021		
<b>Bestemmelser</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf</a></li><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf</a></li><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf</a></li></ul>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	14 458 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H220	
	<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442	
	<b>Delareal</b>	14 458 m <sup>2</sup>	
	<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Avvikssone støy	
	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

---

**Delareal** 14 458 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende  
**Områdenavn** Bolig

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	M178
<b>Navn</b>	HALMSTAD
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	14.12.2006
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1780/M178b.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1780/M178b.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 14 458 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligområde,Framtidig

## Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	446
<b>Navn</b>	Vårli
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.05.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/6085/Reguleringsbestemmelser%20V%a5rli.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/6085/Reguleringsbestemmelser%20V%a5rli.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 610 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> BK3
	<b>Delareal</b> 974 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> BK7
	<b>Delareal</b> 857 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> BK2
	<b>Delareal</b> 594 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> BK8

---

<b>Delareal</b>	182 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Renovasjonsanlegg
<b>Feltnavn</b>	f_R3
<b>Delareal</b>	846 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Uteoppholdsareal
<b>Feltnavn</b>	f_UT5
<b>Delareal</b>	79 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Uteoppholdsareal
<b>Feltnavn</b>	f_UT4
<b>Delareal</b>	570 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	f_P10
<b>Delareal</b>	52 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	f_P15
<b>Delareal</b>	381 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Gang-/sykkelveg
<b>Feltnavn</b>	f_GS14
<b>Delareal</b>	802 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BK1
<b>Delareal</b>	204 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Uteoppholdsareal
<b>Feltnavn</b>	f_UT3
<b>Delareal</b>	897 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BK9
<b>Delareal</b>	1 104 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BK4
<b>Delareal</b>	567 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BK5
<b>Delareal</b>	711 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BK6
<b>Delareal</b>	822 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Uteoppholdsareal
<b>Feltnavn</b>	f_UT7
<b>Delareal</b>	828 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Uteoppholdsareal
<b>Feltnavn</b>	f_UT6
<b>Delareal</b>	181 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Gang-/sykkelveg
<b>Feltnavn</b>	f_GS18
<b>Delareal</b>	1 148 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	f_P11

<b>Delareal</b>	344 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	f_P13
<b>Delareal</b>	39 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	f_P16
<b>Delareal</b>	174 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Gang-/sykkelveg
<b>Feltnavn</b>	f_GS16
<b>Delareal</b>	214 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Gang-/sykkelveg
<b>Feltnavn</b>	f_GS17
<b>Delareal</b>	148 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Gang-/sykkelveg
<b>Feltnavn</b>	f_GS19
<b>Delareal</b>	1 127 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	f_P12
<b>Delareal</b>	2 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	f_P14

## Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	M238
<b>Navn</b>	Gatu Vårli Solhøi
<b>Plantype</b>	Områderegulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03.04.2014
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1472/M238b.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1472/M238b.pdf</a>



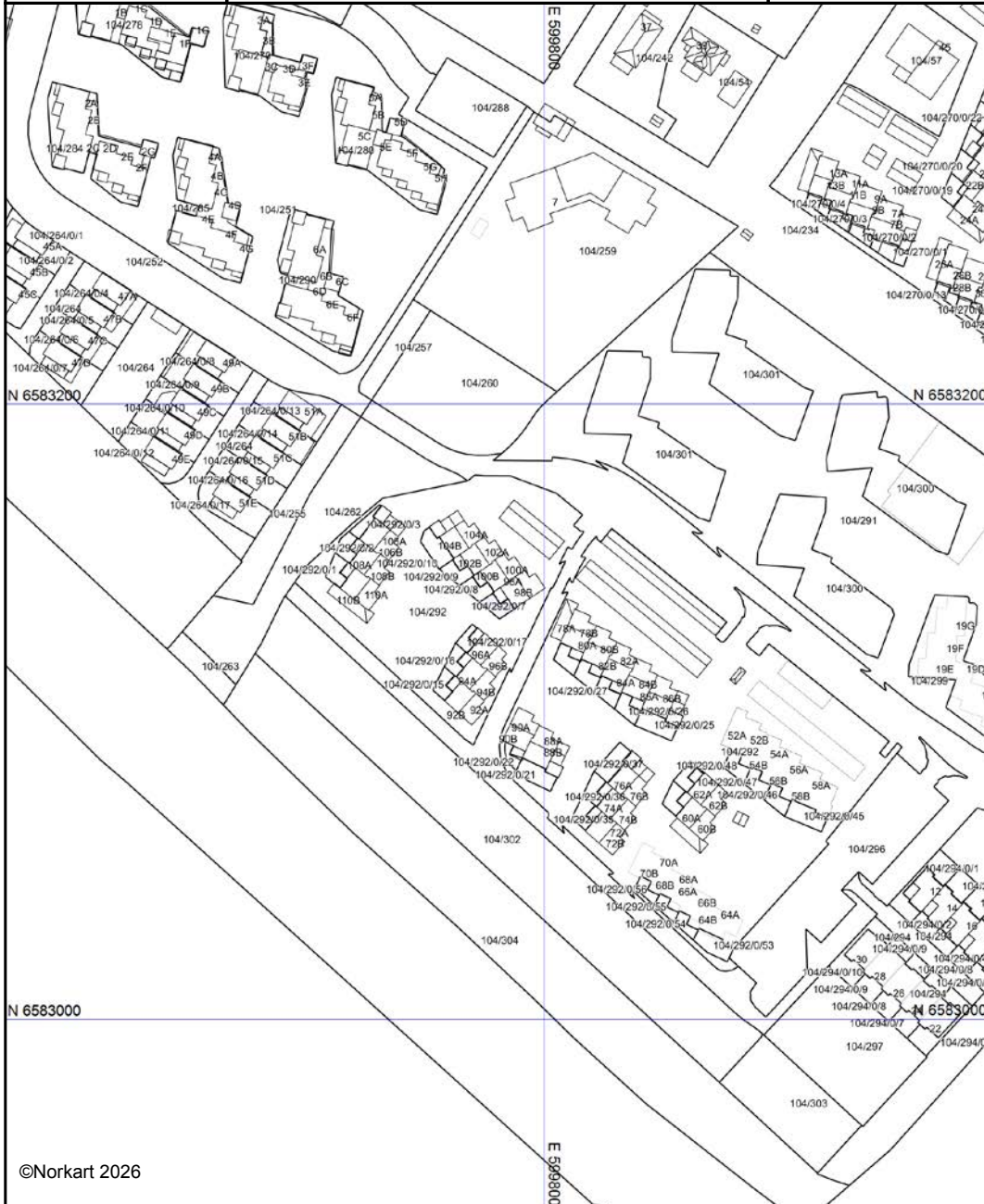
Moss kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 104/292/0/7  
Adresse: Solhøveien 98A  
Dato: 08.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

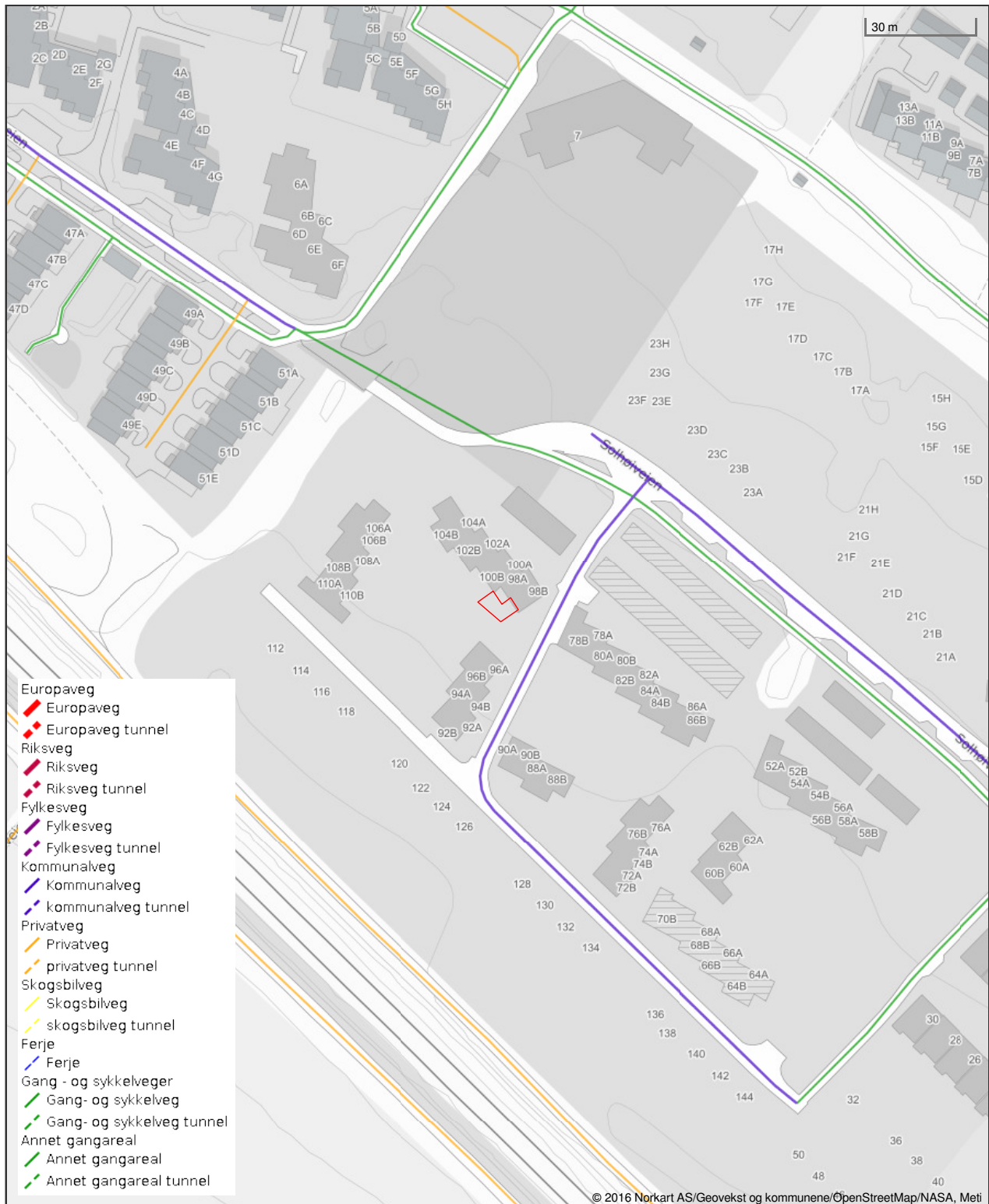


©Norkart 2026

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.



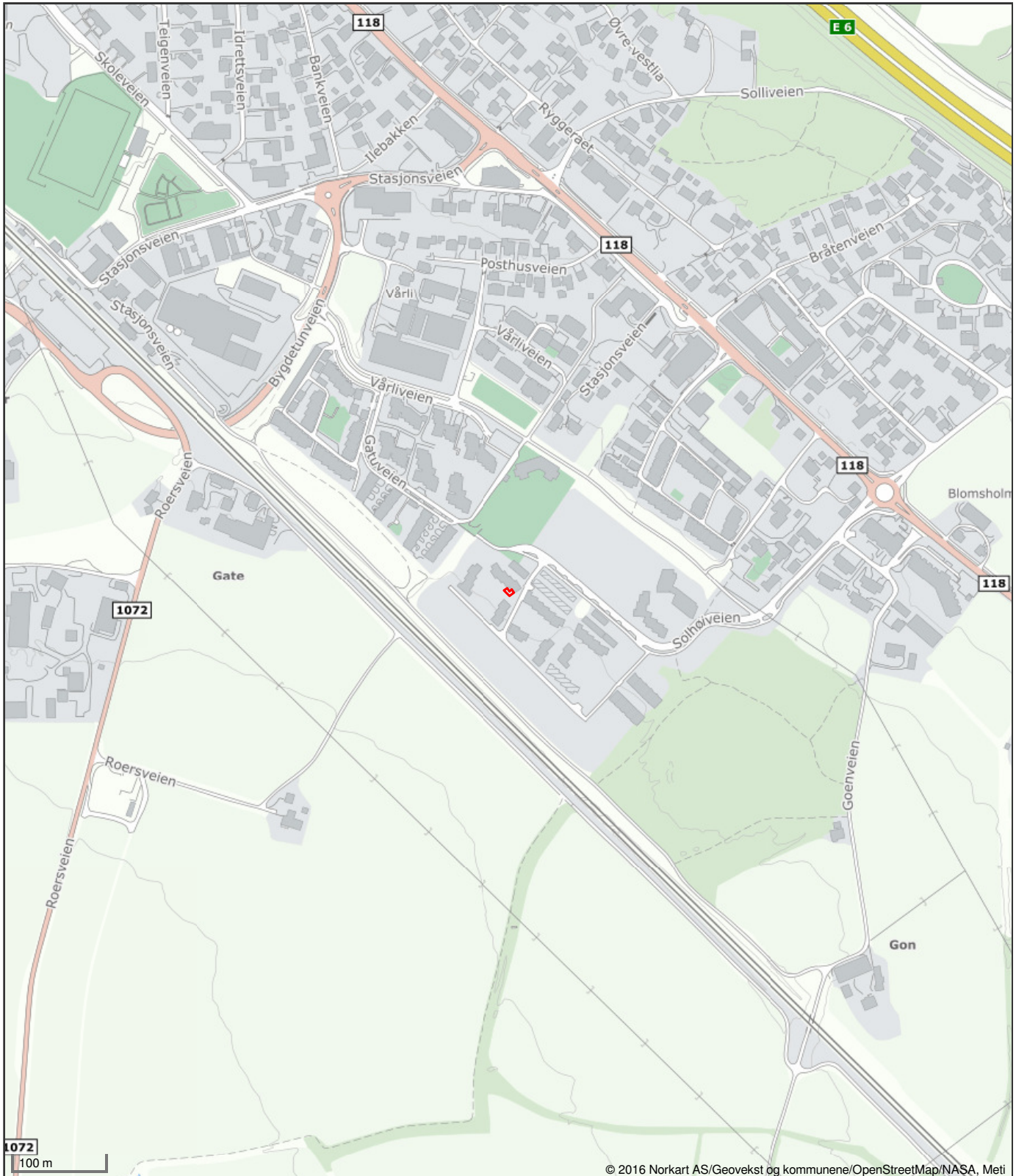
# Vegstatuskart for eiendom 3103 - 104/292//7



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.



# Oversiktskart for eiendom 3103 - 104/292//7



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



Moss kommune

# Grunnkart

Eiendom: 104/292/0/7  
Adresse: Solhøveien 98A  
Dato: 08.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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



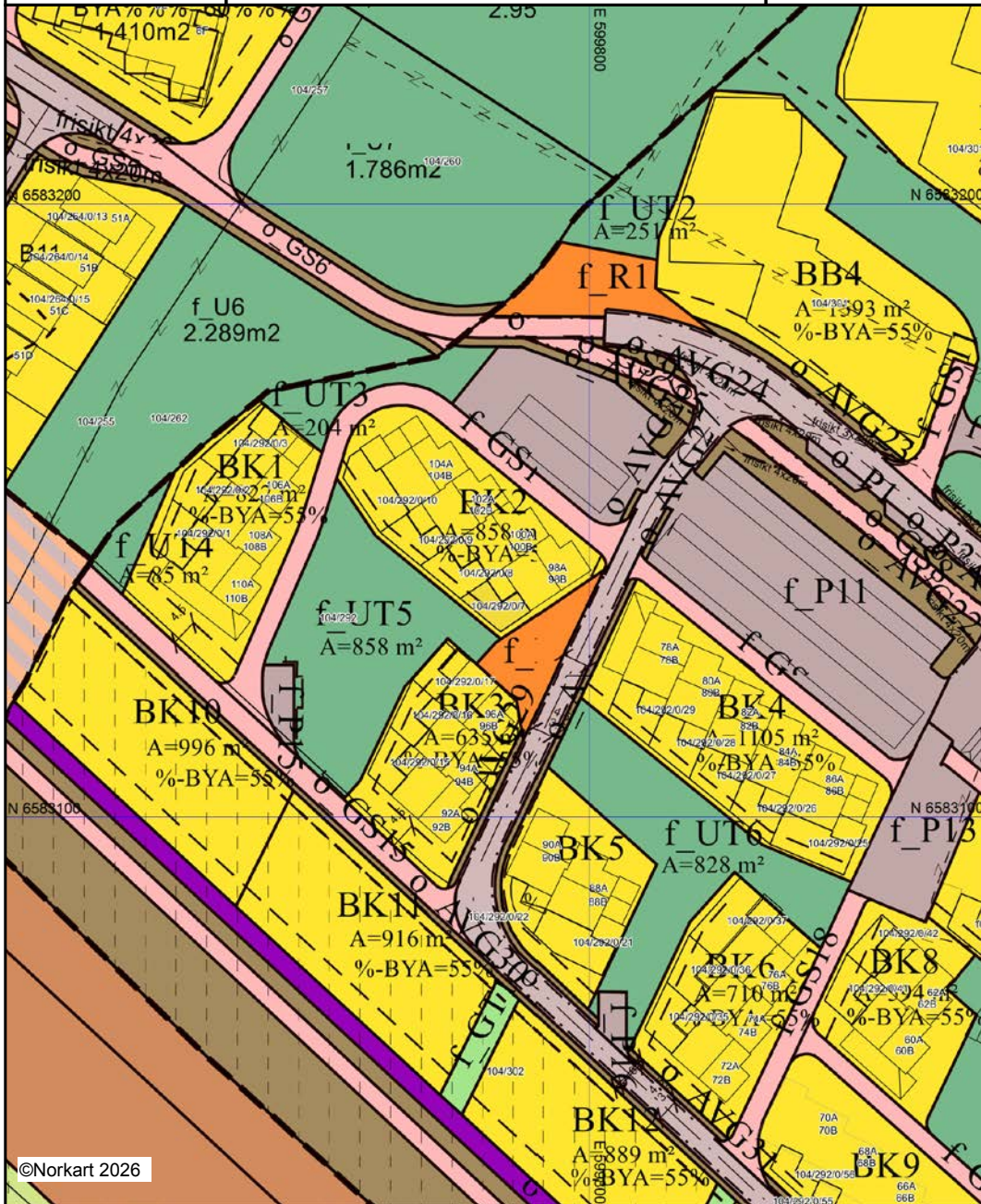
Moss kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 104/292/0/7  
Adresse: Solhøveien 98A  
Dato: 08.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32







©Norkart 2026


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-Bebyggelse og anlegg (PBL)*

-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Boligbebyggelse, blokker
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsarealer

### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

-  Kjøreveg
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, grøntarea
-  Bane
-  Parkering
-  Samferdselsanlegg eller teknisk infrastrukt.

### *Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*

-  Grønnstruktur
-  Blågrønnstruktur
-  Turveg

### *Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft*

-  Landbruk




### *Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*

-  Sikringsone - Frisikt



















### *Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL*

-  Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar

### *Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Moss kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 104/292/0/7  
Adresse: Solhøveien 98A  
Dato: 08.04.2026  
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.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985*

-  Boligområde - nåværende
-  Boligområde - framtidig
-  Kontor - framtidig
-  Park/turveg - framtidig
-  Vegareal - nåværende




### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål


### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)*

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - framtidig



### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Lufthavn - nåværende







### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)*

-  Park - framtidig


### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv*

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
-  LNFR-areal - nåværende







### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø







### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-1)*

-  Bestemmelseområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)*

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Kraftledning - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Jernbane tunnel - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

# Bestemmelser og retningslinjer

## til Kommuneplanens arealdel 2021-2032

### BESTEMMELSER

#### VIRKNING AV PLANEN

##### 1 PLANENS VIRKEOMRÅDE

###### 1.1

Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Moss kommune, som vist på plankart Kommuneplanens arealdel 2021-2032 vedtatt 23.03.2021.

###### 1.2 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE KOMMUNEDELPLANER

Følgende kommunedelplaner skal fortsatt gjelde foran kommuneplan:

- Kommunedelplan for sentrum, vedtatt 2015, med unntak av bestemmelse om kvartalslekeplass, støy og til hensynssone faresone skred.

###### 1.3 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE REGULERINGSPLANER

Reguleringsplaner i vedlegg I skal fortsatt gjelde foran kommuneplan, med følgende unntak:

- Kommuneplanens bestemmelser om overvann gjelder foran reguleringsplaner.  
- Kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 2013.

#### GENERELLE BESTEMMELSER

##### 2 KRAV OM PLANLEGGING (PBL §§11-9, 11-10 OG 12-1)

###### 2.1 PLANKRAV

Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

###### 2.2 UNNTAK FRA PLANKRAVET

Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

###### 2.2.1. Bebyggelse og anlegg og sentrumsformål

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

###### 2.2.2 Eksisterende boligområde

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

Sammenføyning av bruksenheter.

Bruksendring fra tilleggsdelsdel til hoveddel.

*Unntakene nedenfor gjelder kun der det er egnet gangforbindelse til skole eller tilgang til skoleskyss, tilgang til offentlig vann og avløp og tiltaket ikke kommer i konflikt med jordverninteresser, friluftsjnteresser, miljøverninteresser, kulturminner og kulturminneområder, verdifullt kulturlandskap eller trafikkikkerhetshensyn.*

Bruksendring fra fritidsbolig til bolig.

Oppdeling av bruksenhet i bolig, inntil to nye bruksenheter.

Oppføring av bolig inntil to bruksheter samt opprettelse av ny grunneiendom til samme formål.

#### **2.2.3. Fremtidig boligområde**

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

#### **2.2.4. Fritidsbebyggelse**

Bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsbolig.

#### **2.2.5. LNF**

Bygningsmessige tiltak på landbrukseiendom i tråd med arealformålet.

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av uthus, garasje og lignende på bebygd boligeiendom.

Bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsbolig.

Tilbakeføring av eksisterende jernbane til jordbruksareal.

Nettstasjoner

#### **2.2.6. Grønnstruktur**

Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med formålet.

#### **2.2.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

Navigasjonsinstallasjoner

---

### **3 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9 NR.2)**

Forholdet til utbyggingsavtale skal avklares i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende forutsigbarhetsvedtak i Kommunestyret om utbyggingsavtaler.

---

### **4 KRAV TIL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-9 NR.3)**

#### **4.1. FJERNVARME**

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal nye byggeområder tilrettelegges for forsyning av og knyttes til vannbåren varme.

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal nye bygninger som oppføres eller eksisterende bygninger hvor det foretas hovedombygging, tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De som har tilknytningsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov ved fjernvarme.

Rene lagerbygg og parkeringshus er unntatt fra tilknytningsplikten. Nye eneboliger er unntatt krav om tilknytningsplikt.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

#### 4.2 VEIER, GATELYS, EL-FORSYNING MM

Ved regulering av nye gate- og veianlegg skal det sikres god og trafiksikker fremkommelighet for gående, syklende og kollektivtransport. Anlegg i sentrum, områdesentra og lokalsentra skal ha høy estetisk og materiell kvalitet.

Gatelysanlegg, elforsyningsanlegg og annen teknisk infrastruktur som for eksempel bredbåndsanlegg skal utformes med tanke på god estetikk og minimering av visuell forøpling. Slike anlegg skal legges i bakken. Det stilles krav om at det alltid etableres gatelys på private veier, og at disse bør bygges ihht kommunens til enhver tid gjeldende belysningsnorm.

Vann- og avløpsanlegg skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm (pbl §18-1,2 ledd).

Veier og gatelys som skal vurderes overtatt av kommunen skal bygges ihht kommunens til enhver tid gjeldende norm.

#### Samlokalisering av master

Oppføring av nye master for telekommunikasjon og liknende skal ikke skje der det er etablert master med kapasitet som kan dekke behovet for ny mast.

#### 4.3 AVFALLSHÅNTERING

Avfallshåndtering må etableres gjennom rasjonelle løsninger som ikke skaper visuell forøpling. Form, farge og plassering er avgjørende for resultatet. I sentrumsområder og innenfor større ny byggeområder skal utgangspunktet være fellesløsninger i form av nedgravd løsninger eller avfallssug.

#### 4.4 OVERVANN

Det skal avsettes tilstrekkelige arealer til overvannshåndtering og vegetasjon. I bebygde områder skal overvann i størst mulig grad tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden.

Vannet skal gjøres synlig og tilgjengelig i bebygde områder/byområder, og reetablering/åpning av lukkede vannveier skal prioriteres. Gjenåpning skal alltid vurderes ved byfornyning eller når bebyggelse skal endres vesentlig. Ved all ny utbygging skal åpne og naturbaserte løsninger så vidt mulig benyttes og prinsipper for lokal overvannsdiskonering (LOD), som beskrevet i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm, følges. Hvis det velges andre løsninger enn naturbaserte løsninger skal det begrunnes hvorfor dette er valgt bort.

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. Kommunen kan kreve at det fastsettes blågrønn faktor i reguleringsplaner.

Gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak. Prinsippene i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm skal legges til grunn, med unntak av klimapåslag på dimensjonering av rør som skal være minst 1,5. (Høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn) Det skal dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

#### 4.5 TILKNYTNINGSPLIKT OFFENTLIG VANN OG AVLØP (PBL § 30-6)

Tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløp i PBL § i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd gjelder for fritidsbebyggelse, med unntak av Jeløy.

### 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 11-9, PUNKT 4)

I fremtidige byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som vei, gang- og sykkelvei, vann-, avløps- og elektrisitetsforsyning, grønnstruktur, lekeplass, uteoppholdsareal, busslomme/bussholdeplass, støyforebyggende tiltak og nødvendige samfunnstjenester som skoletilbud er etablert. Kommunen vil benytte seg av utbyggingsavtaler med grunneiere og utbyggere for å formalisere forholdene rundt dette.

Det skal spesielt dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsanlegg før utbygging av transformasjonsområdene langs Osloveien.

Framtidig boligområde på Eskelund, gbnr 110/3, 110/4, 111/3 og 111/17 skal ikke tas i bruk, herunder reguleres, før boligområder innenfor områdeplan for Gatu, Vårli, Solhøy er ferdig utbygd og bygging av eventuell toghensetting på Gon er igangsatt.

---

## 6. LOKALISERING AV VAREHANDEL (PBL § 11-9, PUNKT 5)

### 6.1. GENERELT FOR HANDEL

Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, tillates kun i Moss sentrum, avgrenset av sentrumsformålet i kommunedelplan for sentrum. Utenfor Moss sentrum kan det tilrettelegges for handel som dekker det lokale behovet. Unntatt fra denne bestemmelsen er avlastningsområder for handel med plasskrevende varer.

### 6.2. AVLASTNINGSOMRÅDE PÅ HØYDA OG ÅRVOLL

Avlastningsområde for handel er avmerket i kart med bestemmelsesgrense. Dette området skal benyttes til handel med plasskrevende varer. Dette omfatter trelast/ byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/ motorkjøretøy, hvitevarer og møbler. Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.

Områder og bygninger for handelsvirksomhet skal ta hensyn til gående og syklende, og utformes på en estetisk tiltalende måte i samsvar med fylkeskommunens veileder for estetikk.

---

## 7 LOKALISERING AV ARBEIDSPLASSE (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Arbeidsplasser og virksomheter skal lokaliseres etter ABC-prinsippet\*, og gis en hensiktsmessig lokalisering med tanke på funksjon, transport- og arealbehov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelser. Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og eller besøksintensive virksomheter skal legges til Moss sentrum. Offentlige arbeidsplasser kan lokaliseres i områdesentrene når de skal dekke et lokalt behov. Planbestemmelsen skal ikke hindre stedbundet plassering av lokale forsamlingshus, idrettsbaner, idrettshaller m.m.

### **ABC prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser:**

Hensikten med ABC-prinsippet er at lokalisering av næringsvirksomhet skal gi mindre bilbruk, gi et bedre tettstedsmiljø og sikre god adkomst til næringsvirksomheter. Næringsområder klassifiseres som A-, B- eller C-områder.

**A-områder:** God tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som skal lokaliseres til A-områder er kontorbedrifter med mange ansatte og/- eller besøkende. Videre virksomheter med mange kunder/besøkende som handel, helsetjenester og andre offentlige/private tjenestetilbud.

**B-områder:** Ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har god tilgang til hovedveinettet, også tilknytning til med kollektiv og sykkel. Ikke like høy intensitet i arbeidsplasser og besøkende som A-lokalisering. Lettere industri, for eksempel transportbedrifter og næringer knyttet til bygg og anlegg.

**C-områder:** Ligger på avstand fra tettstedene. God tilkobling til hovedveinettet, godsterminal eller havn. Dette er områder for plasskrevende virksomheter og tyngre industri. Her kan det lokaliseres virksomheter som ville vært til sjenanse for omgivelsene i mer tettbygde områder.

---

## 8 BYGGEFORBUD LANGS SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-9, PUNKT 6)

### 8.1 SJØ

Innenfor byggegrense langs sjø kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Innenfor byggegrense langs sjø kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Unntatt fra dette forbudet er fasadeendringer samt fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

### 8.2 VASSDRAG

Innenfor byggegrense langs vassdrag kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Det skal ikke tilføres ikke-stedegne masser eller gjøres inngrep som endrer naturens preg langs eller i vassdrag.

Kantvegetasjon langs Vansjø skal bevares i en bredde på minst 15 meter. For øvrige vassdrag/bekker skal kantvegetasjon i en bredde på 10 meter bevares.

---

## 9 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 50 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

---

## 10 LEKEPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREALER (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Arealer som er avsatt til, i bruk som, eller egnet til lek, tillates bare omdisponert når det skaffes fullverdig erstatning. Både dagens og framtidige behov for lekeareal skal vektlegges.

### 10.1 MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL

Ved boligbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes minst 30 m<sup>2</sup> tilfredsstillende uteareal for opphold. Inntil 10 m<sup>2</sup> kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal. For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 100 m<sup>2</sup> pr. 25 boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. For boligbebyggelse med mer 25 boenheter skal det i tillegg anlegges kvartalslekeplass på minst 500 kvm daa pr. 50 boenheter. Maksimal avstand til bolig skal ikke overstige 200 meter.

### 10.2 FELLESOMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD

Arealene skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. De skal som hovedregel lokaliseres på terreng, men kan lokaliseres på takflater i sentrumsområder, samt i områder med bebyggelse med blandet formål dersom det kan ivaretas god tilgjengelighet fra omgivende veier og plasser.

Arealene skal opparbeides for opphold, rekreasjon, lek og spill for alle aldersgrupper, og adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Arealer skal ha god arrondering og egnethet, og arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med, jf. T-2/08. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal søkes bevart.

Lekeplasser skal ikke anlegges nær høyspentanlegg eller lignende der magnetfelt overskrider 0,4 mikrotlesla.

---

## 11 SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Det tillates kun oppsetting av to fasadeskilt pr. virksomhet, men maksimalt et pr. fasade. Ved oppsetting av skilt for flere virksomheter stilles krav om en samlet skiltplan for hele bygningen. Skilt på samme fasade skal harmonere med hverandre. Skilt skal ikke hindre framkommelighet for gåene/syklende.

### *Utforming*

Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal ha tilknytning til virksomhet i bygningen. Skiltets utforming, farge og plassering skal tilpasses og underordnes byggverkets fasade og skal være tilpasset bygningens arkitektur og områdets egenart. Skilt som ved sin størrelse, farge eller utforming virker skjemmende i forhold til omgivelsene kan forbys. I områder med verneverdig bebyggelse og verdifullt landskap, kan kommunen stille krav til utforming og størrelse.

Skilt og innretninger med skiftende reklame tillates ikke. Lyssetting av skilt skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende. Foliering på vindusflater kan maks dekke 1/3 av vindusflaten.

### *Plassering*

Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater osv., tillates ikke. Fasadeskilt bør fortrinnsvis plasseres i tilknytning til inngangsparti.

Skilt, reklameinnretninger, reklamemarkiser eller lignende må ikke hindre ferdsel på veg eller annen offentlig grunn eller være til fare for omgivelsene. Skilt og reklameinnretninger må ikke komme i vegen for eller hindre innsyn til trafikkskilt eller andre offentlige skilt. Fri høyde under uthengsskilt skal være minst 2,5 meter og fremspringet maksimalt 1 meter.

I boligstrøk tillates ikke lysreklame eller større reklameinnretninger. Mindre reklame for virksomhet i bygning som betjener strøket kan tillates. Reklame som etter kommunenes skjønn virker sjenerende for beboerne i strøket kan forbys.

Løsfotreklame og blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke. Det tillates kun en pylon eller flaggstang per bygg.

Reklame som retter seg mot de vegfarende, krever løyve fra vegmyndigheten, jf. vegloven § 33. Unntatt fra løyveplikten er reklame for virksomhet på bygningen der virksomheten foregår.

---

## **12 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5)**

Nødvendig arealer for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel skal sikres i plan- og byggesaker.

For bebyggelsens behov avsettes parkeringsplasser (18m<sup>2</sup> BYA pr. plass) på egen grunn eller fellesareal etter følgende bestemmelser:

### *Boligbebyggelse.*

a. For frittliggende boligbebyggelse kreves minimum 1,5 p-plass pr. boenhet. En plass pr. boenhet skal kunne være i garasje.

For boliggrupper med 4 eller flere boenheter er kravet minimum 1 og maksimalt 1,5 plasser pr. boenhet i felles løsning. Innenfor tettstedsavgrensningen tillates maksimalt 1 plass pr. boenhet.

For øvrige formål skal maksimalt tillatt antall parkeringsplasser fastsettes gjennom reguleringsplan.

Kommunen kan i spesielle tilfelle i sentrale bydeler godkjenne at parkeringsplasser helt eller delvis anlegges på annen eiendom i rimelig nærhet. Det er en forutsetning at rett til parkeringsplassene tinglyses som heftelse på eiendommen.

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde.

Ved etablering av parkeringsanlegg på bakken skal det innsendes dokumentasjon på utforming og bruk av belysning, materialbruk og beplantning. Parkeringsanlegg bør skjermes og brytes opp med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av tre-vegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

For bolig-, nærings- og publikumsbygg skal det settes avsettes parkeringsplasser for forflytningshemmede, minst 2 plasser i fellesanlegg og minst 10% av plassene.

For boligbebyggelse skal det settes av tilstrekkelig plass til sykkelparkering, minst 2 plasser per boenhet. For nærings- og publikumsbygg skal det avsettes plass til sykkelparkering.

For boliger stilles krav om fremlagt, egen kurs av tilstrekkelig kapasitet til alle parkeringsplasser for elbil. Øvrige felles parkeringsanlegg skal tilrettelegges for elbil. Omfang må vurderes og fastsettes i hver enkelt plansak.

For øvrige formål, og ved regulering, skal kommunens til enhver tid gjeldende parkeringspolitikk legges til grunn. For sentrumsområder skal det angis maksimumsnorm for antall bilparkeringsplasser, mens det for sykkelparkering settes en minimumsnorm. Fellesanlegg for sykkelparkering skal være under tak og være låsbare.

---

### 13 MILJØKVALITET (PBL § 11-9, PUNKT 6)

#### 13.1 FLOM

Risiko for flom, flomskred og erosjon skal vurderes før planlegging av tiltak, inngrep eller utbygging innenfor hensynssone for flom, i 20-meters beltet langs elver og bekker og innenfor arealer som kan være utsatt for flomfare, ihht. NVE's aktsomhetskart for flom.

For ny bebyggelse langs sjøen skal laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være 2,5 m.o.h. Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse i områdene langs Vansjø (kote +25 moh) er ikke tillatt lavere enn kote +28 moh, grunnet fare for flom.

#### 13.2. STØY

Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/16 skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomheter. Ved regulering skal det ses til den sist vedtatte versjonen av T-1442. Grenseverdiene for støy i tabell 3 i T-1442/16, gjøres gjeldende. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstillende kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C. Støy fra flere kilder.

Dersom musikkrestauranter/diskotek eller lignende tillates nær boliger, skal det foreligge støyfaglig utredning som dokumenterer at de krav til lydisolasjon og lydnivå som følger av byggteknisk forskrift kan tilfredsstilles.

Se punkt 24.4 vedrørende avvik fra anbefalingene i rød og gul sone.

*Områder utenfor gul og rød hensynssone for støy:*

Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruk som ligger tydelig utenfor rød og gul hensynssone for støy, behøves ikke støyfaglig utredning.

Dersom det aktuelle området er utsatt for støy fra andre støykilder som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul støysone overskrides, skal det likevel utarbeides en støyfaglig utredning.

*Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.*

I behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal støygrensene i tabell 4 retningslinje T-1442 gjelde. Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid, jfr. tabell -5 i retningslinjen.

Krav til innendørs lydnivå som angitt i tabell 6, skal stilles ved arbeid i samme bygningskropp eller der et høyt utendørs støy nivå bare kan avbøtes med isoleringstiltak.

### 13.3 LUFTKVALITET

Bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal planlegges slik at luftkvalitet, både innendørs og utendørs, i størst mulig grad tilfredsstiller anbefalingene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller de til enhver tid gjeldende regelverk som erstatter denne.

---

## 14 ESTETIKK, BYFORMING OG LANDSKAPSTILPASNING (PBL § 11-9, PUNKT 6)

Kommunen legger Estetikkveileder for Moss sentrum og estetikkveileder for Østfold til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.

### 14.1 BEBYGGELSE

Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse.

For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.

### 14.2 TERRENGTILPASNING

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning der bygninger tilpasses terrenget, ikke omvendt. Utbygging skal konsentreres til naturlige landskapsrom slik at inngrep i landskapsbildet minimeres. I skrånende terreng bør bygningens lengderetning som hovedregel følge koteretningen. Omfattende fyllinger og andre betydelige terrenginngrep skal unngås. Det skal legges vekt på å bevare landskapsilhuetter.

Viktige stier/barnetråkk skal sikres. Dette omfatter stier fra boligområder til offentlige funksjoner, samt atkomster til større grøntområder/marka.

### 14.3 ESTETISK REDEGJØRELSE

Søknader om byggetillatelse skal i nødvendig grad dokumentere byggetiltakets forhold til omgivelsene og den faglige begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting, samt skilt- og belsningsplan for større prosjekter. For ny bebyggelse til erstatning for eksisterende skal det av hensyn til stedstilpasning også redegjøres for riving i forhold til istandsetting og om tilpasning til gjenværende bebyggelses gesims-/møne-/ byggehøyder og fasadeuttrykk. Alle tiltak i fasade og synlige tekniske installasjoner skal framgå av søknadsdokumentasjonen.

Krav til estetisk redegjørelse gjelder spesielt for følgende tiltak:

I sårbare områder som for eksempel i nærhet til verneverdige kulturminner og områder hvor

landskapshensyn er av stor viktighet. Der planlagte bygninger står i fare for å stå frem som landemerke, fondmotiv eller representere markante fjernvirkninger. I områder som er markert som hensynssone for bevaring av landskap eller kulturmiljø.

Innenfor områder med verdifull grønnstruktur bør det tas sikte på å bevare eksisterende vegetasjon og etablere ny vegetasjon for å sikre viktige grønne lunger i tettbygde strøk. Det bør legges spesielt vekt på bevaring og videreutvikling av vegetasjon i tresjiktet.

---

#### **15 KVIKKLEIRE OG MARINE AVSETNINGER (PBL § 11-9, PUNKT 6)**

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Nye og reviderte kvikkleiresoner skal rapporteres inn til NVE for oppdatering av kvikkleirekarta. I områder der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved byggesaksbehandling, gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren.

Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten for faresonen for kvikkleireskred dokumenteres. Vurderingen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleireskredsonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreducerende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i byggtknisk forskrift (TEK 17), § 7-3.

---

#### **16 MIDLERTIDIGE OG FLYTTBARE KONSTRUKSJONER OG ANLEGG (PBL § 11-9, PUNKT 6)**

I områder som omfattes av byggeforbudet i pbl § 1-8 tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter, bøyer og lignende.

Unntatt fra forbudet er anlegg til navigasjonsbruk, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

---

#### **17 BEVARING AV BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, PUNKT 7)**

##### **17.1 FREDEDE KULTURMINNER:**

Alle tiltak som berører automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner og kulturmiljøer, skal forelegges regional kulturvernmyndighet (jfr. kulturminneloven). Oversendelse av byggesaker til regional kulturminnemyndighet skal skje i samsvar med vedlegg 1 i planveileder for Østfold; "Byggesaksbehandling og kulturminneforvaltning i Østfold". Byantikvaren skal varsles om saken.

##### **17.2 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER INKLUDERT KULTURMINNER UNDER VANN**

Dersom det under gravearbeider, nydyrking eller annen anleggsvirksomhet støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og regional kulturvernmyndighet varsles. (jfr. Kulturminnelovens §8). Ved planlegging av nye tiltak plikter man å undersøke om tiltaket virker inn på automatisk fredede kulturminner (jfr. Kulturminneloven §9).

### 17.3 OMRÅDER REGULERT TIL BEVARING

Alle søknadspliktige tiltak som berører områder regulert til bevaring etter plan og bygningsloven, skal behandles i tråd med reguleringsbestemmelsene i vedrørende plan og i samråd med regional kulturminneforvaltning. Byantikvaren skal varsles om saken.

### 17.4 BESTEMMELSER TIL VERNEKATEGORI 1 OG 2 I KULTURMINNEPLAN

Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor områder eller på enkeltstående kulturminner i vernekategori 1, skal det hentes inn uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Dette gjelder også alle bygninger fra før 1850 (jfr. Kulturminnelovens §25). Byantikvaren skal varsles om saken. Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor områder eller på enkeltstående kulturminner i vernekategori 2 skal det hentes inn uttalelse fra byantikvaren.

Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse innenfor vernekategori 1 og 2, skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres. Opprinnelige fasadeelementer skal bevares i sin opprinnelige sammenheng. Ved nødvendig utskifting skal målestokk, materialvalg, utforming og farge opprettholdes. Tilbakeføring skal gjøres med grunnlag i historisk dokumentasjon.

Bevaringsverdige kulturminner i vernekategori 1 og 2 skal ikke tillates revet eller vesentlig endret.

Alle nye tiltak, innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø og på eiendommer med kulturminner, som er avmerket som vernekategori 1 eller 2, skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningenes og områdets historiske trekk. Dette kan være utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten.

### 17.10 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 1 I KULTURMINNEPLANEN.

Innenfor områder av vernekategori 1 skal hensynet til kulturmiljøet være førende for arealbruken. Bygningenes og kulturmiljøets historiske preg skal bevares og videreføres. Eventuelle tiltak skal underordnes det helhetlige kulturmiljøet. Dette gjelder bygningsvolumer, hageanlegg, alleer, steingjerder, gateløp og stier, tun-struktur samt spor etter industriell virksomhet. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor et kulturmiljø får uopprettelige skader, skal det oppføres bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og i harmoni med stedets særpreg og byggeskikk. Søndre Jeløy landskapsvernområde har i tillegg egne vernebestemmelser.

### 17.11 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 2 I KULTURMINNEPLANEN.

Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. På eiendommer med kulturminner av vernekategori 2 kan nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturminnet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.

## 18 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11-9, PKT 8)

Det skal benyttes rekkefølgekrav for å sikre etablering av nødvendig samfunnservice, teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og grønnsstruktur før fremtidige byggeområder tas i bruk. Gjeldende VA-norm og overvannsnorm må følges. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, som kan medføre en økt trafikkbelastning på Tigerplassen-krysset, skal rekkefølgekrav knyttet til opparbeidning av Tigerplassen-krysset vurderes, og eventuelt innarbeides.

Overordnet vann- og avløpsplan skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljregulering). Planen skal angi prinsipppløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier.

Det skal vurderes om reguleringsplan medfører et behov for (bidrag til) etablering av innfartsparkeringer iht. kommunens til enhver tid gjeldende parkeringsstrategi/politikk.

Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.

Folkehelseoversikten og kunnskap om levekår skal legges til grunn for all planlegging. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

Det skal foreligge en geoteknisk utredning av områdestabilitet. Vurderingen av kvikkleireskredfare skal skje etter NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som måtte erstatte denne.

Ved tiltak som krever større terrenginngrep skal det utarbeides og fremlegges masseregnskap.

I reguleringsplaner for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Klimagassregnskap kreves ved vesentlige naturinngrep, nybygg større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg.

Opplistingen er ikke uttømmende.

## BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

### **19 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL**

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg inkluderer nåværende og fremtidig bebyggelse- og anlegg, sentrumsformål, boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kjøpesenter, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, grav- og urnelunder.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense innenfor regulerte byggegrenser mot offentlig veg. Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

#### 19.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Ved regulering skal arealformål spesifiseres ut ifra beliggenhet og omgivelser, forøvrig gjelder arealformål i eksisterende reguleringer. Det skal vurderes høy tetthet, basert på stedets særpreg, og områdene skal utvikles med høy kvalitet.

Nye byggeprosjekter skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter det tilfører omgivelsene. Nettverket av uterom og grønnstrukturer skal være variert og sammenhengende, og

utformes med vegetasjon og vann som grunnlag for rekreasjon og aktivitet. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot byrom eller gater.

## 19.2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (PBL § 11-10)

### 19.2.1 Eksisterende boligområder

Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m<sup>2</sup> BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 m. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.

Garasjer med innkjøring vinkelrett på vei skal plasseres med minimum 5 m avstand fra tomtegrense mot kommunal vei.

Dersom strøkskarakteren og eksisterende bebyggelsesstruktur ikke tilsier noe annet kan frittliggende garasjer under 50 m<sup>2</sup> BRA plasseres inntil 1,5 m fra tomtegrense mot kommunal eller privat vei dersom innkjøring er parallell med veien. Det er en forutsetning at plasseringen ikke kommer i konflikt med allétrær, siktlinjer og andre trafiksikkerhetshensyn. Regulert byggegrense, eller byggegrense mot riks- og fylkesvei i medhold av vegloven skal overholdes.

Innenfor eksisterende småhusområder skal ny bebyggelse og nye tomter følge området bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke.

Maksimalt 40 prosent av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnett.

*Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):*

1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.
2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.

*Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje)*

Utnyttelsesgraden må ikke overstige 20 % BYA pr tomt. Maksimalt tillatt mønehøyde er 7,5 m eller gesimshøyde inntil 6 m. Det tillates ikke nye bruksenheter.

### 19.2.2 Fremtidige boligområder

Utnyttelse og høyder settes gjennom regulering. Innenfor Moss sentrum og områdesentrene skal det vurderes en høy arealeffektivitet.

Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.

#### **Boligområde B1**

I område B1 tillates det kun frittliggende eneboligbebyggelse og maksimalt 20 boenheter innenfor

området. Utnyttelsesgrad og byggehøyder skal tilpasses slik at boligområdet blir minst mulig synlig i landskapet, også sett fra vest og Årefjorden.

## **Boligområde B2**

I B2 tillates det kun frittliggende eneboligbebyggelse og maksimalt 20 boenheter innenfor området. Utnyttelsesgrad, byggehøyder og krav til utforming og utomhusanlegg skal utformes slik at boligområdet blir godt tilpasset nærliggende bevaringsverdige kulturmiljø.

### **19.3 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE (PBL § 11-10)**

Det tillates kun én fritidsbolig/bruksenhet pr. eiendom.

Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje, med gesimshøyde maks 4,0 m, mønehøyde maks 5,5 m. Frittliggende uthus/anneks/garasje tillates ikke.

Innhengning av eiendommer, eller oppføring av gjerder er ikke tillatt.

Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmaterial tillates ikke. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Samlet bebygd areal skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup>. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m og taklengden skal ikke overstige 13 m.

*Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje):*

Samlet bebygd areal skal ikke overstige 90 m<sup>2</sup>. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m og taklengden skal ikke overstige 13 m.

### **19.4 BYGGEOMRÅDER FOR NÆRING (PBL § 11-10)**

Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering av arealene være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, med sikte på å oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet.

Næringsvirksomhet med mange ansatte bør etableres ved kollektivknutepunkt, og virksomheter med få ansatte og mye vare- og godstransport bør lokaliseres ved hovedvegnett, godsterminal eller havn. Jf. punkt 7.

I regulerings- og byggesaker skal det redegjøres for bruk av utearealer. Eventuelle store grå arealer skal søkes brutt opp og skjermet med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, skal skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

### **19.5 GRAV OG URNELUND (PBL § 11-10)**

Arealene kan brukes til grav- og urnelunder med tilhørende bebyggelse.

### **19.6 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10)**

Innenfor formålet kombinert bebyggelse og anlegg på området BA2 skal det utarbeides en felles områdeplan for eiendommene og nødvendig tilhørende vei, kollektivfelt, gang-sykelvei og infrastruktur.

Infrastruktur rundt Tigerplassen skal være regulert og gjennomføring skal være sikret senest samtidig med felt BA2.

Ved videre planlegging av område BA3 skal Trolldalsbekken med hensynssone innarbeides og ivaretas.

---

## 20 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-10 NR. 1 OG 2)

Innenfor områder avsatt som grønnstruktur kan det *legges til rette* for friluftsliv.

---

## 21 LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 11-11 NR.1 OG 2)

Innenfor LNF områdene vil det utover bebyggelse i samsvar med disse bestemmelser, ikke være tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte og nødvendig tilknytning til landbruksnæringen. Nettstasjoner som skal forsyne stedbunden næring er tillatt i LNF-områder. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

### 21.1 LANDBRUKSBEBYGGELSE

Tiltak for landbruket skal plasseres slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel, og skal fortrinnsvis ikke plasseres på dyrket mark. Plassering skal ikke være i konflikt med sårbare/truede arter eller prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven). Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

Tillatelse til oppføring av kårbolig tillates bare når det dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra før ikke er mer enn én boligenhet på eiendommen. Nye kårboliger skal plasseres i tilknytning til gårdens tun. Grunn til ny kårbolig tillates ikke fradelt.

### 21.2 AREAL FOR SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE

Det kan legges til rette for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet i eksisterende landbruksbygg, der dette ikke kommer i konflikt med de hensyn som skal ivaretas i LNF-områder. Dette gjelder følgende virksomheter:

Carlberg gård: Forsamlingslokale, kafe, gårdsbutikk og mindre kunst- og håndverksverksted og utsalg.

Nærum gård: Datasenter.

Huggenes gård: Landbruksrelatert kontorvirksomhet.

Skallerød gård: Produksjon og lagring av ved.

Utvidelse av eller ny bebyggelse til næringsformål krever regulering. Utvidelse som medfører omdisponering av dyrket eller dyrkbar mark tillates ikke. Hensynet til verdifullt kulturlandskap skal vektlegges.

Bygninger for spredt næring må tilbakeføres til landbruksformål dersom godkjent eksisterende spredt næringsaktiviteten opphører.

---

## 22 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-9 NR. 5 OG § 11-11 NR. 3 OG 4)

### 22.1 GENERELLE BESTEMMELSER

I området tillates det ikke utført tiltak jfr. pbl § 1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Husbåter, moringer, bøyer, mudring og etablering av sandstrand er ikke tillatt.

Unntatt fra forbudet er vedlikehold og nyetablering mv. av anlegg til navigasjons bruk innenfor planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

### 22.2 BYGGEOMRÅDE FOR SMÅBÅTHAVNER

Områder avsatt til småbåthavner ligger i tilknytning til havneareal på land og omfatter sjøområder med flytebrygger/molokonstruksjoner etc. Ved regulering, med sikte på å utvide eksisterende eller bygge nye småbåthavner skal man utrede mulighetene for å samle/sanere tiliggende eksisterende bryggeanlegg og fortøyningsmoringer. Det skal legges til rette for tilgang for allmennheten ved tiltak på eksisterende bryggeanlegg og ved etablering av nye bryggeanlegg.

### 22.3 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ

I området må ikke iverksettes tiltak som vesentlig tilsidesetter hensynet til friluftssinteresser. Sikkerhet for myke former for friluftsliv skal prioriteres. Bruk av vannskuter er ikke tillat. Kommunen legger til rette for å kanalisere utsetting av vannskuter til egnede områder, som f.eks. småbåthavner.

## BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

### 23 SIKRINGSSONE FOR DRIKKEVANNKILDE MED TILHØRENDE NEDBØRSFELT H 110 (PBL § 11-8. A)

Innenfor hensynssonen skal vannverkseier forespørres ved alle tiltak. Drikkevannsressursen skal prioriteres først, og tiltak med fare for drikkevannskilden er ikke tillatt.

### 24 STØYSSONE H210 OG H220 (PBL § 11-8. A)

#### 24.1 GUL HENSYNSSONE FOR STØY:

For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreducerende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk.

#### 24.2 RØD HENSYNSSONE FOR STØY:

I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1442). Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det utarbeides støyfaglig utredning.

#### 24.3 STØY FRA FLERE KILDER

I utbyggingsområder som ligger i områder berørt av flere støykilder (som vegtrafikk- og flystøy mv.) er det anbefalt en reduksjon av støygrensen med 3 dB, jf. grenseverdiene for støy i tabell 3 i T-1442/16. I slike områder kreves det støyrapport på reguleringsplannivå som dokumenterer at støykravene gitt i veileder T- 1442 er oppfylt.

#### 24.4 AVVIK FRA ANBEFALINGENE I RØD OG GUL SONE (BESTEMMELSESONRÅDE - SENTRUMSONRÅDE IHHT T-1442/16)

Avvikssonene knytter seg til områdene Halmstad og Kommunedelplan for Moss sentrum.

I avvikssonen kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Alle boenheter med rom til støyfølsomt bruksformål, med vindu mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon. Vinduer i soverom på støyutsatt side, som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling skal vurderes.

Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

---

#### 25 FARESONE HØYSPENNING H370 (PBL § 11-8 A)

Innenfor faresonen er det byggeforbudsbelte og alle tiltak i terreng skal avklares med ledningseier. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær faresonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelt eller om andre elektriske installasjoner.

Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

Faresonen mellom Stubbeløkkveien og Tigerplassen/Tykkemyr oppheves når høyspentledningen innenfor dette området er fjernet.

---

#### 26 FARESONE BRANN- OG EKSPLOSJON H350 (JF. PBL § 11-8 A)

Innenfor faresoneområder som kan være utsatt for brann og storulykke, kreves, før offentlig ettersyn i reguleringsaker, fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske økonomiske rammer.

---

#### 27 FARESONE SKRED H310 (PBL § 1-8 A) (HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER MED MULIG FARE FOR STØRRE KVIKLEIRESKRED)

Innenfor sonen tillates det ikke tiltak eller virksomheter som kan svekke områdestabiliteten. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med prosedyre for utredning av områdeskredfare tabell 3.1 i NVEs veileder 1/2019.

Før tiltak kan iverksettes skal det foreligge fagkyndig geoteknisk rapport som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet og at krav i gjeldende forskrifter ivaretas. Det skal dokumenteres at områdestabiliteten ikke svekkes som følge av det planlagte tiltaket. Tilsvarende gjelder for anleggsperioden.

I områder i risikoklasse 4; Nordre Feste, Moss sentrum og Moss Havn, skal dokumentasjon på utredning sendes kommunen før igangsetting, også for ikke søknadspliktige tiltak, med unntak av fasadeendringer, bruksendring tilleggsdel til hoveddel i bolig og andre tiltak som ikke medfører terrenginngrep eller endret belastning på grunn.

## 28 BÅNDLEGGINGSSONE H720

(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER BÅNDLAGT ETTER NATURMANGFOLDLOVEN)

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt forvaltningsmyndighet etter naturmangfoldloven.

## 29 BÅNDLEGGINGSSONE H730

(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER BÅNDLAGT ETTER KULTURMINNELOVEN)

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra regional forvaltningsmyndighet etter kulturminneloven.

## 30 SIKRINGSSONE RUNDT TUNNEL – H190\_

Innenfor sikringssone rundt jernbanetunnel tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

# RETNINGSLINJER

## GENERELLE RETNINGSLINJER:

### AVKJØRSLER

Ny bebyggelse i byggeområdene (omfatter også unntak fra plankravet jfr. bestemmelsen § 1.1.1) og LNF- områdene skal lokaliseres slik at avkjørsler fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med de holdningsklasser som fremgår av gjeldende rammeplan for avkjørsler (Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen 2009: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier).

## RETNINGSLINJER FOR FORMÅL:

### BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Riving for oppføring av ny fritidsbolig tillates ikke i boligområder da det strider mot formålet. Fritidsboligen kan bruksendres til boligformål hvis den er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, har godkjent adkomst og øvrig standard som kan godkjennes som bolig.

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra grad av utnyttning for garasje eller carport inntil 36 m<sup>2</sup> BYA, med mønehøyde inntil 4,0 m og gesimshøyde inntil 3,0 m under følgende forutsetninger:

- Garasje/carport plasseres på bebygd boligeiendom som ikke har garasje eller carport fra før.
- Tiltaket skal ikke medføre forringelse av tilstrekkelig uteoppholdsareal, kulturminner, biologisk mangfold, andre verneverdier eller i strid med eksisterende bebyggelsesstruktur.
- Tiltaket skal være i tråd med brannkrav og øvrige bestemmelser i § 19.2.1.

### *Fritidsbebyggelse i boligområder*

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra boligformålet for mindre tiltak og endringer av eksisterende Fritidsbolig dersom tiltaket holder seg innenfor de rammene som gjelder for fritidsbebyggelse i § 21.

---

## BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

### *Boligbebyggelse i fritidsområder*

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon for mindre tiltak og endringer av eksisterende fritidsbolig dersom tiltaket holder seg innenfor de rammene som gjelder for fritidsbebyggelse i punkt 19.3.

### **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) - RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJONSBEHANDLING**

Dispensasjon kan vurderes for mindre tiltak og endringer av eksisterende byggverk når tiltaket ikke fører til forringelse av landskapsverdier, kulturminner, rekreasjonsområder, andre verneverdier eller eksisterende byggverk, og under forutsetning av at de er i tråd med retningslinjene.

### *Boligbebyggelse*

I LNF-områder utenom stedbunden næring kan bebygde tomter som er fradelt boligbebyggelse fortsatt bebygges – innenfor sin bo- eller bruksenhet. På bebygde boligeiendommer kan det tillates oppført mindre tilbygg, påbygg, fasadeendringer og oppføring av garasje/uthus. Det vil ikke bli gitt tillatelse til nye boenheter eller næringsbygg på boligeiendommen.

Maksimal gesimshøyde er 6 m og maksimal mønehøyde er 8,5 m, regnet fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For garasje/uthus er maksimal mønehøyde 5,5 m.

### *Fritidsbebyggelse*

I LNF-områder utenom stedbunden næring kan bebygde fritidseiendommer fortsatt bebygges – innenfor sin bruksenhet.

Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje. Samlet bebygd areal for fritidsboligen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup>, og maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m. Taklengden skal ikke overstige 13 m. Frittliggende uthus eller annekstillates ikke. Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmateriale tillates ikke. Svømmebasseng og frittliggende plattinger tillates ikke. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Utvidelsen av fritidsboligen må ikke hindre allmennhetens ferdsel.

### *Fradeling av kårboliger*

Det kan vurderes å gi dispensasjon for fradeling av eldre kårboliger dersom bruksenheten er overflødig med tanke landbrukseiendommens størrelse og næringsgrunnlag og forutsatt at en fradeling ikke medfører drifts- eller miljømessige ulemper for resteiendommen. Dispensasjon til fradeling av kårbolig skal vurderes i et langt tidsperspektiv.

### *Næringsutvikling*

Kommunen stiller seg positiv til utvikling av nye næringer i landbruket. Kommunen vil benytte dispensasjonsadgangen i søknader som er i tråd med Regjeringens signaler om å skape nye næringer. Ved vurdering av eventuell dispensasjon for bruk av landbrukseiendommer til virksomhet ut over tradisjonell/stedbunden næring skal følgende retningslinjer legges til grunn:

Det kan tillates småskalavirksomheter (produksjoner, aktiviteter og tjenester) med utgangspunkt i gårdens og familiens ressurser og innenfor den ramme (størrelse) som disse representerer. Det skal tas utgangspunkt i den arbeidskraft som er bosatt på gården og virksomheten skal innpasses i eksisterende bygningsmasse.

Omdisponering eller oppføring av ny bygning ved samarbeidstiltak som naturlig kan benyttes til gårdsdriften kan tillates. Plassering uavhengig av gårdens tun og fradeling til formålet kan tillates for samarbeidstiltak hvis det ut fra forutsetninger som finansiering, samarbeidsmiljø o.l. er naturlig. Med samarbeidstiltak menes tiltak hvor to eller flere brukere driver en form for samdrift/samarbeid som fjøs med melke-/kjøttproduksjon, redskapshus, verksted, fôrlager, potet-/grønnsakslager eller lignende.

## RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

### **HENSYNSSONE FRILUFTSLIV H530 (PBL 11-8. C)**

Innenfor område angitt som hensynssone – Friluftsliv, bør det med sikt på å sikre viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

### **HENSYNSSONE GRØNTSTRUKTUR H540 (PBL 11-8. C)**

Innenfor område angitt som hensynssone – Grøntstruktur, skal områdets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier i størst mulig grad ivaretas.

Inngrep som reduserer vassdragets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier må i størst mulig grad unngås. Allmennheten bør i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende ferdsel langs vannstrengen. Kantsoner mot vassdrag må bevares. Ved inngrep i kantsonen må skjæringer og fyllinger sikres mot erosjon og utglidninger ved utslaking av skrånninger og ved etablering av vegetasjon.

### **HENSYNSSONE LANDSKAP H550 (PBL 11-8. C)**

Det bør ikke tillates tiltak som vil forringe landskapets kvaliteter. Ved område- eller detaljregulering som berører slike hensynssoner bør det foreligge landskapsanalyse som gir føringer for skjøtsel av viktige områder for å opprettholde landskapskvalitetene.

I område- eller detaljregulering bør det gjennomføres en landskapsanalyse og gis føringer for skjøtsel av viktige områder, med sikte på å bevare opplevelseskvaliteter i karakteristiske landskapstrekk.

Tiltak eller inngrep som berører viktige naturelementer (som geologiske formasjoner, elve-/bekkelandskap, edelløvskog med mer) eller verdifulle landskapspartier (silhuetter, storskala landskapsrom) bør unngås. Det bør gjennomføres kartlegging av friluftslivsbruk, -kvaliteter og – behov, og søkes gitt arealbruk og bestemmelser i område eller detaljregulering som sikrer viktige friluftslivskvaliteter som adkomst til strandsone, sammenhengende turstinnett, egne traséer for ridning etc.

Det bør ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området.

#### *H550 - Vansjø*

Inngrep som reduserer vassdragets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier må i størst mulig grad unngås. Allmennheten bør i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende ferdsel langs vannstrengen. Kantsoner mot vassdrag må bevares. Ved inngrep i kantsonen må skjæringer og fyllinger sikres mot erosjon og utglidninger ved utslaking av skrånninger og ved etablering av vegetasjon.

Landskapsanalysen for Vansjø bør legges til grunn for skjøtsel av viktige områder. De kartlagte naturtyper bør gi føringer for bruk av områdene. Det bør ikke tillates tilrettelegging for utvidet bruk før området er nærmere kartlagt og verdier sikret.

Forsvaret (Rygge Hovedflystasjon) unntas for hensyn overfor friluftsliv og øvrige føringer eller hensyn som kan legge begrensninger på Forsvarets mulighet til å utføre de pålagte oppgaver de har på denne delen av flystasjonen.

#### **HENSYNSSONE NATURMILJØ H560 (PBL 11-8.C)**

Innenfor område angitt som hensynssone – Naturmiljø, bør det med sikte på å bevare biologisk mangfold og sammenhengende leveområder for dyreliv ikke tillates nye tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret i område- eller detaljregulering.

#### **HENSYNSSONE KULTURMILJØ H570 (PBL 11-8. C)**

Det må ikke tillates spredt boligbygging innenfor hensynssone kulturmiljø.

Strøkets og bygningenes historiske preg skal bevares og videreføres og vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper. Dette gjelder elementer som fasader, gater, veier, belegg, gjerder, skilt, støyskjermer og viktig vegetasjon. Landskapstrekk og anlegg som veifar, gjerder/steingjerder, alleer m.m. som er vesentlig for forståelsen av kulturmiljøet bevares. Tiltak innenfor kulturminnets nære omgivelser/ sikringszone, må hensynta kulturminneverdiene. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Bygninger/bygningsdeler som ikke har verneverdi, kan vurderes revet. Ved søknad om rivning av bygninger innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø skal fotodokumentasjon og forsvarlig oppmåling av bygningen eller anlegget foreligge. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen før tillatelse kan gis. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Versjon:		Dato:
<b>Forslag</b>		<b>21.05.2019</b>
<b>1. gangs behandling</b>	<b>Fellesnemnda</b>	<b>19.06.2019</b>
<b>Offentlig ettersyn</b>		<b>01.07 - 01.10.2019</b>
<b>Revisjon etter høring</b>		<b>06.05.2020</b>
<b>2. gangs behandling</b>	<b>Kommunestyret</b>	<b>16.06.2020</b>
<b>Offentlig ettersyn</b>		<b>01.07-18.09.2020</b>
<b>Vedtak</b>	<b>Kommunestyret</b>	<b>23.02.2021</b>

---

#### **VEDLEGG A:**

##### **OVERSIKT OVER REGULERINGSPLANER SOM GJELDER FORAN KOMMUNEPLANEN.**

Stadfestede reguleringsplaner/bebyggelsesplaner. Oversikt i kronologisk rekkefølge.

---

#### **VEDLEGG B:**

##### **OVERSIKT OVER OBJEKTER I VERNEKATEGORIER 1 OG 2**

Oversikt over prioriterte kulturminner i kommunedelplanene for kulturminner for Moss og Rygge.



Rygge kommune

*Eivind Vith Pedersen*

*10/01/07*

# **KOMMUNEDELPLAN FOR HALMSTAD, RYGGE KOMMUNE**

**2005 - 2016**

## **Utfyllende bestemmelser og retningslinjer**

**Datert 04.05.05, sist revidert 16.01.07**

**Vedtatt i Rygge kommunestyre  
14.12.2006**

## 1. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

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

### I. Byggeområder (PBL § 20-4 1. ledd nr. 1)

- Boligområde
- Senterområde (lokalsenter)
- Næringsområde (forretning, kontor, industri)
- Offentlig formål
- Område for kommunalteknisk virksomhet
- Område for allmennyttig formål
- Friområder (idrettsanlegg, parker og viktige ledd i grønnstrukturen)

### II. LNF-områder (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2)

- Landbruks-, natur-, og friluftsområder (LNF).
- LNF-områder med flerbruksinteresser (jordbruk/ siktkorridor kulturlandskap)
- LNF-områder med flerbruksinteresser (skogbruk/ klimaskog/ friluftsliv)

### VI. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 20-4, 1. ledd nr.6)

- Veier
- Parkeringsområder
- Jernbanetracé
- Gang- og sykkelstitracéer

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

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

## **§ 1 Fellesbestemmelser uavhengig av arealkategori**

### **§ 1.1 Støy**

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

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

## **§ 2 Byggeområder**

### **§ 2.1 Plankrav**

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

I byggeområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 84 og 93 a), h), i) og j) samt fradeling til slike formål før området inngår i vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Unntatt fra plankravet er oppføring av inntil 2 eneboliger eller 1 tomannsbolig i eksisterende boligområder, og fradeling av tomt til samme formål. Unntatt fra plankravet er også tilbygg, påbygging, underbygging, garasjer, uthus og plassering av midlertidig eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg.

Slikt plankrav omfatter ikke areal avsatt til senterområde siden dette er gitt en mer detaljert anvisning i både kart (jfr. utsnitt 1:2000) og bestemmelser. Plankrav gjelder heller ikke for boligområde E p.g.a dets beskjedne størrelse.

Områdene C og F skal planlegges samlet.

### **§ 2.2 Rekkefølgebestemmelser**

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

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

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

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

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

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

### § 2.3 Krav om lekearealer i planlagte byggeområder

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

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

For områder med inntil 30 boligenheter skal det avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> lekeareal for hver ny boligenhet. For områder med over 30 boligenheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minimum 1500 m<sup>2</sup> for hver 30. bolig. For områder med over 90 boligenheter skal det i tillegg avsettes arealer til områdelekeplass på minimum 5000 m<sup>2</sup> for plasskrevende aktiviteter (ballek, sykling, aking, ski/skøyte-lek, byggelek etc.). Lekearealene skal være opparbeidet samtidig med boligbebyggelsen.

For boligbebyggelse som er tilrettelagt for andre grupper enn barnefamilier kan kommunen fastsette et lavere krav til lekeareal pr. boenhet.

### § 2.4 Krav om tilgjengelighet

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

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

### §2.5 Estetikk og bevaringshensyn

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

Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning.

Det skal både ved utarbeidelse av reguleringsplan/bebyggelsesplan og/eller ved byggesøknad fremgå hvordan dette er forsøkt tatt hensyn til.

## § 2.6 Boligområder

### Nåværende boligområder

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

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

### Framtidige boligområder

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

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

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

## § 2.7 Senterområde

Innenfor areal avsatt til nåværende og framtidig senterområde tillates kun opprettholdt, videreført og/eller nyoppført bygninger for publikumsrettede virksomheter som passer naturlig inn i et lokalsenter. Eksisterende bolig tillates opprettholdt (herunder utføring av bygningsmessige arbeider på boligen) så lenge eier ønsker det. Det skal ved utføring av bebyggelse og uteområder legges vekt på god arkitektur og gode helhetsløsninger som gir et funksjonelt og estetisk attraktivt senter som god ramme for de ulike servicefunksjoner og et sosialt møtested for befolkningen.

For å skape et samlende senter er det krav om lik takform, felles takmateriale, begrensning i valg av fasadematerialer samt lik fasadelinje mot Ryggeveien (se punktene under).

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

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

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

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

Som fasademateriale skal nyttes enten tremateriale, rød tegl eller puss. Kommunen skal godkjenne fargevalg.

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

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

§ 2.8 Forretningsområder

*ingen definisjon i planrelatert begrep*

*prosent av gte  
0,1 km. 1 km  
val. dagligvareforretning  
i...*

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

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

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

§ 2.9 Kontorområder

Nåværende kontorområde

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

Framtidig kontorområde

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

§ 2.10 Industriområder

Innenfor område Q tillates etablert ny industrivirksomhet.

§ 2.11 Område for offentlig formål

Nåværende offentlige formål

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

Framtidig offentlig formål

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

**§ 2.12 Områder for kommunalteknisk virksomhet**

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

**§ 2.13 Område for allmennyttig formål**

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

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

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

**§ 4 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet**

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

## 2. RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN

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

### 2.1 Retningslinjer uavhengig av arealkategori

#### 2.1.1 Dispensasjon

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

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

#### 2.1.2 Støy

##### **Veitrafikk, jernbane og flystøy**

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

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

#### 2.1.3 Kulturminner

(Kulturminneloven)

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

## **2.2 Retningslinjer for byggeområder**

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

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

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

### **2.3.1 LNF-områder og eksisterende boligeiendommer**

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

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

### **2.3.2 Kårboliger i landbruket**

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

### **2.3.3 Næringsutvikling i landbruket**

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

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

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

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

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

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

## **2.5 Retningslinjer for viktige ledd i kommunikasjonssystemet**

### **2.5.1 Avkjørsler**

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

### *2.5.2 Byggeforsbudssover langs hovednett for vei og jernbane (Veiloven og jernbaneloven)*

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

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

### *2.5.3 Byggeforsbudssover langs større kraftledningstraséer (Energilovens forskrifter)*

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

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

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

Stadfestede reguleringsplaner/bebyggelsesplaner

Oversikt i kronologisk rekkefølge

Ajourført 14.08.2006

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

## **Reguleringsplan for Vårli**

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Plan-ID 3002 446

Saksnummer 21/5197

### **1. Planens hensikt**

---

Hensikten med planen er å tilrettelegge for blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende adkomst, parkering og uteoppholdsarealer. Planen har til hensikt å regulere delfelt B14 og B23 i områdeplanen Gatu – Vårli – Solhøi (plan-ID 3002\_M238).

### **2. Fellesbestemmelser for hele planområdet**

---

#### Eierform

- a) Kjøreveg V1-3, V5 og V9, gang-/sykkelveg GS1-10, GS15 og GS20-22, annen veggrunn – tekniske anlegg AVT1-10, annen veggrunn – grønnstruktur AVG1-36 og AVG41-42, parkering P1-5, uteoppholdsareal UT10 og blå/grønnstruktur G1-4 er offentlige arealer.
- b) Renovasjonsanlegg R1-4, uteoppholdsareal UT1-9, kjøreveg V4 og V6-7, gang-/sykkelveg GS11-14 og GS16-19, annen veggrunn – grøntanlegg AVG37-40 og parkering P6-16, og turveg GT1-3 er fellesarealer.
- c) R1 er felles for BB1-2 og BB4-5. R2 er felles for BB2-3 og BB5-6. R3 er felles for BK1-5, BK7-8 og BK10-12. R4 er felles for BK6, BK9 og BK12-17.
- d) UT1-2 er felles for BB1-6. UT3-7 er felles for BK1 – 17. UT8-9 er felles for alle beboere i områdeplan for Gatu – Vårli – Solhøi (plan-ID 3002\_M238).
- e) V4 er felles for alle som sogner til Gonveien. V6 er felles for BB1-6. V7 er felles for BK16--17. V8 er felles for BK14-15
- f) GS11-13 er felles for BB1-6. GS14 og GS16-19 er felles for BK1-9.
- g) P6-9 er felles for BB1-6. P10-16 er felles for BK1-17.
- h) GT1-3 er felles for BK1-13.

i) Øvrige arealer er annen eierform. Annen veggrunn – grøntareal skal ha eierform tilsvarende det samferdselsanlegget det hører naturlig til. AVG41-42 skal knyttes til gang-/sykkelveg GS22.

#### Støy

a) Støynivå for vegtrafikk og tog skal ikke overstige verdier gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Unntatt er avvik beskrevet i punkt b) under.

b) Innenfor BK1, BK3, BK5, BK6, BK9, BK10, BK11, BK12, BK13, BK14, BK15 og BK16 skal halvparten av rom til støyfølsomt bruk og minimum ett soverom vende ut mot stille side.

c) Dersom utenivåer overskrider 52dB(A) i forhold til flystøy er det krav til at min. 9 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal skal tilfredsstillende lydnivået på bakken for boliger på bakkenivå, og min. 3 m<sup>2</sup> tilsvarende for balkong for boliger som ikke er på bakkenivå.

d) Støyskjerming langs adkomstveg V3 kan etableres i eiendomsgrensen mot naboeiendommer. Støyskjerm skal bygges i nødvendig utstrekning for de boliger den skal skjerme.

e) Innenfor UT5 og UT6 kan det etableres støyskjerm for å skjerme uteoppholdsarealer.

#### Overvann

a) Overvann skal håndteres lokalt på egen grunn etter 3-trinnsstrategien med unntak av BK1-BK13 hvor det tillates kontrollert påslipp på maksimalt 1,5 l/s per dekar. Påslipp og overvannsberegning kan vurderes samlet over ett for hele det regulerte området.

b) Overvannstiltak (infiltrasjonssoner) tillates innenfor delområdene UT1-10, P10-14 samt ubebygde områder innenfor BB4-6. Ved opparbeidelse av delområdene UT1-10 skal disse utformes slik at overvannstiltak ikke går ut over funksjon som lek samtidig som materialbruk/belegg innenfor UT1-10 ikke skal være til hinder for overvannshåndtering på aktuelle områder.

#### Kotehøyde

Alle bygninger skal ha OK gulv min. kote +23,9. Parkeringskjeller er unntatt.

#### Byggegrense til vann- og avløpsledninger

Avstand fra bygning til offentlig vann- og avløpsledning skal ikke være mindre enn 4,0 meter fra utvendig rørvegg.

#### Uteopphold

Ved boligbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes minst 30 m<sup>2</sup> tilfredsstillende uteareal for opphold. Inntil 10 m<sup>2</sup> kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal. For

boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 100 m<sup>2</sup> pr. 25 boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. For boligbebyggelse med mer 25 boenheter skal det i tillegg anlegges kvartalslekeplass på minst 500 m<sup>2</sup> pr. 50 boenheter. Maksimal avstand til bolig skal ikke overstige 200 meter.

#### Automatisk fredete kulturminner (pbl 12-7, nr.6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner (arkeologiske), eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

#### Energianlegg

Det tillates etablert nettstasjon/trafo innenfor arealer avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1) i planområdet, blå/grønnstrukturer G3-4 samt parkering P6, og P10-14 etter avtale med netteier/nettselskap.

#### Terrengmur

Terrengmurer nødvendig for tilfredsstillende terrengarronding tillates plassert i eiendomsgrenser.

#### Forholdet til områdeplan for Gatu – Vårli – Solhøy

Denne reguleringsplanen erstatter områdereguleringsplan for Gatu – Vårli – Solhøy på det aktuelle området.

#### Estetikk

- a) Byggverk skal gis en tydelig identitet og karakter gjennom fargesetting innenfor hvert delfelt.
- b) Innenfor felt BB1-BB6 skal fasader på blokkbebyggelse for henholdsvis felt BB3-BB6, BB2-BB5 og BB1-BB4 ha ulike farger for å sikre god stedsgjenkjennelighet og navigering.
- c) Fargene som benyttes i planområdet skal underbygge og komplimentere hverandre, mens enkelte elementer og detaljer kan være i kontrast. Fargepaletten skal sørge for at delfeltene får en tydelig identitet og sikre god stedsgjenkjennelighet. Videre skal fargevalgene forsterke byggenes karakter ved å fremheve detaljer, skape gode, interessante og varierte opplevelser, samt skape en god helhet innenfor planene.
- d) Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng og gis god arkitektonisk kvalitet med varierende uterom hvor det legges vekt på å oppnå gode fellesarealer og private uteoppholdsarealer.
- e) Innglassing av balkong og overbygget uteplass tillates. Innglassing må kunne åpnes 2/3. Innglasset balkong og uteplass teller med i MUA. Brannsikkerhet skal ivaretas.  
Innglassing skal være lik for alle boenheter innenfor BB1- BB6.

Innglassing skal være lik for alle boenheter innenfor BK14 - BK17.

Innglassing skal være lik for alle boenheter innenfor BK1 - BK13.

#### Universell utforming

Uteområdene skal utformes med universell utforming. For blokkbebyggelse skal det være universell tilgjengelighet til alle boenheter. For konsentrert småhusbebyggelse gjelder krav om tilgjengelig boenhet iht. gjeldende TEK for 1. etasje på BK1-13. Transportsystemet, dvs. gang- og sykkelveger, fortau m.m. skal være universelt utformet, jf. også krav til utomhusplan i § 2.4.

#### Parkeringskrav

##### a) Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-13)

For boliger/boenheter større enn 60 m<sup>2</sup> BRA skal det være minst 1,4/maks. 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. For boliger/boenheter mindre enn 60 m<sup>2</sup> BRA skal det til enhver tid være opparbeidet minst 1,0/maks. 1,1 parkeringsplasser pr. boenhet.

##### b) Konsentrert småhusbebyggelse (BK14-17)

For boliger/boenheter større enn 60 m<sup>2</sup> BRA skal det være minst 1,4/maks. 2,0 parkeringsplasser pr. boenhet. For boliger/boenheter mindre enn 60 m<sup>2</sup> BRA skal det til enhver tid være opparbeidet minst 1,0/maks. 1,1 parkeringsplasser pr. boenhet.

##### c) Blokkbebyggelse (BB1-6)

For boliger/boenheter større enn 60 m<sup>2</sup> BRA skal det være minst 1,25/maks. 1,35 parkeringsplasser pr. boenhet. For boliger/boenheter mindre enn 60 m<sup>2</sup> BRA skal det til enhver tid være opparbeidet minst 0,75/maks. 0,85 parkeringsplasser pr. boenhet. Gjesteplasser tillates som markparkering.

d) Minimum 5% skal være HC-plasser. Plassene skal være minst 4,5 x 6 meter store og ha fast dekke. Plassene skal være oppmerket og skiltet.

e) Alle parkeringsplasser i parkeringskjeller og carport skal være klargjort for ladestrøm til el-biler.

f) Ved etablering av parkeringsanlegg på bakken skal utforming og bruk av belysning, materialbruk og beplantning fremgå av utomhusplan. Parkeringsanlegg skal skjermes og brytes opp med vegetasjon. Parkeringsarealene skal inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

g) Det skal anlegges minst 2 sykkelparkeringsplass pr. leilighet. Herav skal minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser pr. leilighet etableres som utvendig sykkelstativ utformet med faste innretninger slik at syklene kan låses fast, og den bør ha fast dekke. Bod kan regnes som 1 sykkelparkering og sykkelparkering i p-kjeller kan inngå i antallet plasser.

### Fremmede arter

Før flytting av masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold. Det vises til forskrift om fremmede arter § 24 punkt 4.

### Dokumentasjonskrav

#### Støy

Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak fremlegges en støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelsen for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til innendørs støynivå i boligen og støynivå i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen.

#### Grunnforhold

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges detaljprosjektering iht. Geotekniksdatarapport 8.9.2021 og vurdering av områdestabilitet (NotatRIG001) 21.9.2022. Vurderingen skal redegjøre for de geotekniske forholdene og løsninger for tiltak som berører disse. Eventuelle avbøtende tiltak skal fremgå av vurderingen.

#### Overvannsplan

Det skal detaljprosjekteres overvannsløsninger for utbyggingsområdet som sikrer at avrenningen fra feltet etter utbygging ikke overstiger dagens avrenning, jf. kravene i Moss kommunes VA-norm kap. 7.2.

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes. Dette skal dokumenteres i utomhusplan, prinsipptegning og ved beskrivelse.

#### Estetikk

Ved søknad om oppføring av bolig innenfor de angitte feltene under så skal rammesøknad vise overordnet fargepalett for omsøkt tiltak og tilhørende felter. Herunder materialvalg og fargevalg for hvert delfelt.

- BK1-9 og BK16-17
- BB1-BB6
- BK10-15

#### Byggegrense mot jernbane

Ved oppføring av bygning, anlegg eller annen installasjon, utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, skal det fremlegges tillatelse fra kjøreveiens eier jfr. Jernbaneloven § 10.

#### Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan for hvert byggetrinn som vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Utomhusplan skal godkjennes sammen med rammetillatelse. Planen skal vise:

- Utforming av ubebygde areal og fellesareal.
- Terrenginngrep og planering,
- Beplantning,
- Lekeplasser, oppstillingsplass for biler (inkl. brann og redning), motorsykler og sykler
- Avkjørsler til offentlig vei
- Renovasjonsanlegg (inkludert målsatte tegninger for utforming)
- Steingjerder
- Plassering av belysning
- Løsning og fordeling mellom arealer for lek og parkmessig opparbeidelse
- Plan for utforming av turveier
- Overvannsløsning

### 3. Bestemmelser til arealformål

---

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

##### Boligbebyggelse (B)

a) Arealet tillates benyttet til midlertidig rigg- og anleggsfase. Arealet tillates ikke bebygget.

b) For øvrig gjelder bestemmelser gitt i reguleringsplan for Blomsholm, vedtatt 19.03.1979 (plan-ID M32).

##### Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK1-18)

a) Innenfor BK1-17 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av flermannsboliger og/eller kjedehus/rekkehus. Maksimalt tillatt BYA = 55 %. Ekstra takoverbygg som støyreguleringstiltak skal ikke medregnes i BYA-beregningen.

b) For BK1-13 er maks. gesims- og mønehøyde henholdsvis 7,5 og 10,0 meter fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde. For husrekker som trappes med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel. Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke ved beregning av gesimshøyde. Boligene skal ha saltak.

c) For BK14-17 er maks. gesims- og mønehøyde 7,5 meter. For 50 % av bebygd areal tillates maks. gesims- og mønehøyde 10 meter. Høyder målt fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde rundt hver trappende bygningsdel.

d) Bebyggelse kan plasseres helt inn til formålsgrense med mindre det er anvist byggegrense på plankartet.

e) Bod tillates oppført med maksimal mønehøyde 4,0 m og gesimshøyde 3,0 m.

f) BK18 tillates benyttet til midlertidig rigg- og anleggsfase. Arealet tillates ikke bebygget (foruten støttemur/støyskjerm). For øvrig gjelder bestemmelser gitt i reguleringsplan for Gongsgrinda, vedtatt 11.12.2008 (plan-ID M191).

#### Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB1-6)

a) Innenfor byggeområdene tillates oppført boligbebyggelse i form av blokker. Maksimalt tillatt BYA = 55 %. Ekstra takoverbygg som støyreguleringstiltak skal ikke medregnes i BYA-beregningen.

b) Maks. gesims- og mønehøyde er 12,5 meter fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde rundt bygningen. Takoppbygg for heis tillates inntil 1,5 meter over maksimal mønehøyde.

c) Bebyggelse kan plasseres helt inn til formålsgrense med mindre det er anvist byggegrense på plankartet.

d) Alle leiligheter innenfor felt BB1-BB6 skal utføres med gjennomgående planløsning som gir inngang på en side og balkong på motsatt side.

#### Energianlegg (E)

Innenfor formålet tillates etablert nettstasjon/trafo.

#### Renovasjonsanlegg (BRE1-4)

Innenfor formålet tillates etablert renovasjonsanlegg. Renovasjonsanlegg skal være halvt eller helt nedgravd løsning.

#### Uteoppholdsareal (UT1-10)

a) Innenfor delfelt UT1-10 tillates tilrettelagt arealer for både lek og parkmessig opparbeidelse.

b) Det tillates ikke oppført bygninger i uteoppholdsområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde, konstruksjoner for uteopphold (pergola o.l.) eller lydskjermende konstruksjoner og frittstående boder. Det tillates også konstruksjoner for å løse universell utforming og sykkelparkering

c) Utforming av UT1-4 skal ses i sammenheng med tilstøtende uteoppholdsarealer i vest.

d) UT8 og UT10 skal opprettholde preg av skog. Det kan tillates opparbeidelse av naturtilpasset lek, turveger, aktivitetsløype, gapahuk/lavvo med grillplass, VA-ledninger, overvannstiltak osv. I forbindelse med utarbeidelse av utomhusplan skal det gjøres en kartlegging av hvilken vegetasjon det er mulig å beholde. Vegetasjon som kan beholdes skal sikres i anleggsfasen.

e) UT1 -10 skal være åpne for allmenn bruk og ferdsel.

f) Steingjerder innenfor UT8 skal bevares. Steingjerder innenfor UT10 skal bevares der de ikke kommer i konflikt med drensledning for overvann langs adkomstvei (V3).

#### Bolig/kontor (B/K)

a) Arealet tillates ikke bebygget ut over eksisterende bebyggelse angitt i plankartet (foruten støttemur/gjerde).

b) For øvrig gjelder bestemmelser gitt i reguleringsplan for Gonsgrinda, vedtatt 11.12.2008 (plan-ID M191).

### **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

#### Kjøreveger (V1-9)

a) Byggeplaner for tiltak som berører offentlige veger skal godkjennes av vegeier før anleggsarbeidet igangsettes.

b) Alle kjøreveger skal være åpne for allmenn ferdsel til fots og på sykkel.

#### Gang- og sykkelveg (GS1-22)

a) Deler av GS3 skal opparbeides som fortausløsning, som vist i plankartet.

b) GS11-19 skal opparbeides som kjørbare gang- og sykkelveger. Disse skal kunne fungere som adkomst for av- og påstigning, varelevering, utrykningskjøretøy, osv. Gang-/sykkelvegene skal ikke benyttes til ordinær bilkjøring.

c) Alle gang-/sykkelveger skal være åpne for allmenn ferdsel til fots og på sykkel.

#### Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-10)

a) Areal vist som annen veggrunn – tekniske anlegg skal nyttes til rabatter/deleøyer.

b) AVT4 og AVT9-10 skal være overkjørbare.

c) Endelig utforming og materialbruk skal fremgå av byggeplan.

#### Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-42)

a) Areal vist som annen veggrunn – grøntareal skal nyttes til kombinert veggrøft/areal for snøopplag og grøntareal.

b) Innenfor AVG18-19, AVG21-22 og AVG24-25 skal det beplantes med vegetasjon som bryter opp og skjerner mot parkering P10-12.

c) Innenfor AVG6 kan det etableres vegetasjonsskjerm mot bolig på 104/12, 104/147 og 104/230. Det tillates opparbeidet naturlige vegetasjonsskjermer/bryn, men ikke i konflikt med steingjerder, frisikt eller høyspent.

d) Det tillates opparbeidet gangadkomster til boliger over annen veggrunn – grøntarealer.

e) Innenfor AVG41 tillates etablert støyskjerm.

#### Parkering (P1-16)

- a) Feltene P1-16 tillates benyttet til parkeringsplasser på terreng og i carportene. Maks. gesims- og mønehøyde for carportene er henholdsvis 3,0 og 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan oppføres boder innenfor områdene.
- b) P7-9 og P15-16 skal benyttes til parkering for bevegelseshemmede.
- c) Garasje/carport/bod tillates oppført helt ut til formålsgrense.

#### **3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

##### Blå/grønnstruktur (G1-4)

- a) G1-4 skal fungere som intern og ekstern skjerming samtidig som de skal fungere som en del av overordnet grønnstruktur og visuell oppdeling av planområdet.
- b) Innenfor G3 tillates oppføring av ny høyspentmast til erstatning for eksisterende mast som står i V3.

##### Turveg (GT1-3)

- a) Innenfor GT1-3 tillates opparbeidet turveger.
- b) Minimumsbredde på opparbeidet turveg er 1,5 meter.
- c) Turvegene skal opparbeides på en slik måte at de kan benyttes av alle, også rullestolbrukere. Det kan tillates enkel, skjermet belysning.
- d) GT1-3 skal være åpne for allmenn ferdsel til fots og på sykkel.

#### **3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL § 12-7, pkt. 1-2)**

##### Jordbruk (J1-3)

- a) Arealene tillates benyttet til midlertidig rigg- og anleggsfase. Arealene tillates ikke bebygget.
- b) For øvrig gjelder bestemmelser gitt i reguleringsplan for Blomsholm, vedtatt 19.03.1979 (plan-ID M32).

#### **4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

---

##### Sikringssone – frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det sikres tilfredsstillende frisikt i kryss og avkjørsler. Det tillates ikke sikthindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende med en diameter mindre enn 0,15 m kan stå innen sikktrekanten (jfr. pbl. § 12-7 nr. 2).

##### Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

---

Det tillates ikke bebyggelse eller høyreist vegetasjon innenfor faresonen. Faresonen bortfaller dersom høyspenningsanlegg legges i bakken.

## 5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser (#1)

a) Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates opparbeidelse av parkeringskjeller.

Anlegg- og riggområde (#2-3)

a) Bestemmelsesområde #2 tillates benyttet til anleggsområde i forbindelse med opparbeidelse av hensettingsanlegg for jernbane. Arealet tillates ikke bebygget før anleggsfasen er ferdig eller etter nærmere avtale med baneier.

b) Bestemmelsesområde #3 tillates benyttet til midlertidig anlegg- og riggområde.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1 Før igangsettingstillatelse

Veganlegg

a) Før igangsettingstillatelse for veganlegg kan gis, skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan og sikring av myke trafikanter. Her skal det også fremgå hvordan omgivelsene sikres mot støy og støv i anleggsfasen.

b) Før arbeid med ny rundkjøring kan igangsettes, skal Viken fylkeskommune godkjenne byggeplan for arbeidene og det skal være inngått en gjennomføringsavtale.

Matjord

a) Det skal utarbeides matjordsplan for området før det gis igangsettingstillatelse for boliger.

b) Matjord som ikke benyttes i interne grøntanlegg skal gjenbrukes.

### 6.2 Før bebyggelse tas i bruk

Støy

Støyskjerm langs jernbane skal være oppført før boliger i BK10-15 kan få brukstillatelse.

Vann og avløp

Eksisterende overvannsledning 600 og spillvannsledning 200 fra Fasanveien gjennom planområdet skal være lagt om etter kommunal standard og overtas av kommunen før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boliger på BB1-BB6.

Vei

a) Gang-/sykkelveg GS1-4 skal være ferdigstilt samtidig med rundkjøring (V2).

b) Gang-/sykkelveg GS6-10, GS15 og GS20-21 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger ut over delområde BK1.

c) Det skal være opparbeidet forbindelse fra GS5 til GS12 i områdeplan for Gatu-Vårli-Solhøi (Nasjonal plan-ID 013611M238) før det gis brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger innenfor BB1-6.

d) GS6 i områdeplan for Gatu-Vårli-Solhøi (Nasjonal plan-ID 013611M238) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger ut over BK1.

e) Annen veggrunn grøntarealer skal opparbeides samtidig med tilstøtende trafikkareal.

f) Delområde BK1 kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest med midlertidig adkomst via Gatuveien. Ordinær kjøring til boligene tillates 6 mnd. fra gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Anleggstrafikk til BK1 skal gå via Vårliveien, nord og øst for blokkene i Gatu Park. Anleggstrafikk tillates inntil 10 uker fra gitt igangsettingstillatelse.

g) Kjøreveg V3 fra Ryggeveien må være opparbeidet med slitelag av asfalt og gitt brukstillatelse før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for nye boliger i områder utover BK1.

h) Kjøreveg V9 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i områder utover BK1.

i) Rundkjøring V2 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i områder utover BK1.

j) Støyskjermingstiltak langs V1-3 skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis utover BK1.

#### Utomhusanlegg/grønnstruktur

a) Før ny bebyggelse gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal tilhørende utomhusområder være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom bebyggelsen blir ferdigstilt på vinterstid (oktober-april), skal området være ferdig opparbeidet senest innen 10. juni påfølgende vekstsosong.

b) UT8-10 skal være ferdigstilt før siste boenhet innenfor planområdet gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, eventuelt senest påfølgende vekstsosong.

c) Turveg GT1 skal være opparbeidet helt ut til GS22 før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor BK11-12.

d) Turveg GT2 skal være opparbeidet helt ut til GS22 før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor BK12-13.

e) Turveg GT3 skal være opparbeidet helt ut til GS22 før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor BK13-14.

f) Gjennomgående turveger innenfor UT1 skal være opparbeidet før siste byggetrinn innenfor BBB1-6 gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder både retning nord-sør og øst-vest.

g) Det skal være opparbeidet forbindelse for gående gjennom U6 til GS6 i områdeplan for Gatu-Vårli-Solhøi (nasjonal plan-ID 013611M238) fra GS22.

## Reguleringsbestemmelser til områderegulering for Gatu – Vårli – Solhøy Rygge kommune (Nasjonal plan-ID: 013611M236)

Dato for siste rev. av bestemmelsene: 03.03.2014  
Dato for kommunestyrets godkjenning: 03.04.2014, sak 19/14

### § 1. GENERELT

§ 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

#### § 1.2 Reguleringsformål:

Pbl § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1-2)
  - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B3-16)
  - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B17-23)
  - Barnehage (BH)
  - Energianlegg (EL)
  - Uteoppholdsareal (U1-10)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - Kjøreveg (V1-14)
  - Fortau (F1-5)
  - Gang-/sykkelveg (GS1-20)
  - Annen veggrunn – grøntareal
  - Pendler-/innfartsparkering (PP)
  - Parkeringsplasser (på grunnen) (P1-9)
  - Parkeringshus (PA1-3)
3. Grønnstruktur
  - Grønnstruktur (G1-12)

#### § 1.3 Hensynssoner:

Pbl § 12-6:

- Sikringssoner – frisikt

### §2. Fellesbestemmelser

#### §2.1 Eierform (jfr. pbl. § 12-7 nr. 14)

a) Energianlegg EL, kjøreveg V1-7, fortau F1-4, gang-/sykkelveg GS1-14, pendlerparkering PP, parkeringsplasser P5-9 og grønnstruktur G1-3 og G6-12 er offentlige arealer.

b) Uteoppholdsarealer U1-10, kjøreveg V8-13, gang-/sykkelveger GS15-20, parkeringsplasser P1-4, parkeringsanlegg PA1-3 og grønnstruktur G4-5 er fellesarealer. U1-2 er felles for B3-7. U3 er felles for B17-22, U4-5 er felles for B8-13 og U6-10 er felles for alle beboerne innenfor planområdet. V8 er felles for B18-19 og B21-22, V9 er felles for B17 og B20, V10-12 er felles for B8-13, V14 er felles for B16, 4/19 og 4/54. Fortau F5 er felles for BH. GS15-16 er

felles for B3-7, GS17-18 er felles for B8-13 og GS19-20 er felles for B17-22. Parkeringsplass P1-3 er felles for B3-7 og P4 er felles for B17-22 samt BH. Parkeringsanlegg PA1 er felles for B17, PA2 er felles for B20 og PA3 er felles for B18-19, B21-22 og BH. G4 er felles for B3-7 og G5 er felles for B8.

c) Øvrige arealer er annen eierform. Annen veggrunn – grøntareal skal ha eierform tilsvarende det samferdselsanlegget det hører naturlig til.

#### § 2.2 Støy (jfr. pbl § 12-6)

a) Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter eller forskrifter.

b) Dersom utenivåer overskrider 52dB(A) i forhold til flystøy er det krav til at min. 9 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal skal tilfredsstillende lydnivået på bakken for boliger på bakkenivå, og min. 3 m<sup>2</sup> tilsvarende for balkong for boliger som ikke er på bakkenivå. Dersom støynivå for uteoppholdsareal for barnehage overskrider 52dB(A), er det krav til at min. 10% av utearealet skal ha tilfredsstillende støyforhold – av disse skal min. 5% av arealet skjermes under tak.

c) Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak fremlegges en støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelsen for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldene krav til innendørs støynivå i boligen og støynivå i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen.

#### § 2.3 Fornminner (jfr. pbl § 12-7 nr. 6)

a) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminne og deres sikringssone på 5 meter og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) §8.

b) Bestemmelsesområder (#11-14) omfatter forhistoriske kulturminner, ID162273, ID162271, ID157111 og ID157112 i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden. Østfold fylkeskommune har gjort nødvendige undersøkelser av kulturminnet, samt gitt dispensasjon uten vilkår om ytterligere arkeologiske undersøkelser.

#### § 2.4 Utomhusplan (jfr. pbl § 12-7 nr. 4)

a) Det skal utarbeides en utomhusplan for hvert byggetrinn som vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal vise utforming av ubebygde areal og fellesareal. Det kreves at utomhusplanen skal vise terrenginngrep, planering, beplantning, lekeplasser, oppstillingsplass for biler, motorsykler og sykler, avkjørsler til offentlig vei og renovasjonsanlegg. Utomhusplan skal godkjennes sammen med igangsettingstillatelse.

#### § 2.5 Parkeringskrav

a) For boliger/boenheter større enn 60 m<sup>2</sup> BRA skal det til enhver tid være opparbeidet minst 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Ved parkering i p-kjeller er tilsvarende krav 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet.

b) For boliger/boenheter mindre enn 60 m<sup>2</sup> BRA skal det til enhver tid være opparbeidet minst 1 parkeringsplass pr. boenhet.

c) Ved etablering av parkeringsanlegg på bakken skal utforming og bruk av belysning, materialbruk og beplantning fremgå av utomhusplan. Parkeringsanlegg bør skjermes og brytes opp med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

d) Det skal anlegges minst 1 sykkelparkeringsplass pr leilighet. Utvendig sykkelstativ må være utformet med faste innretninger slik at syklene kan låses fast, og den bør ha fast dekke. Innvendig sykkelbod/sykkelparkering i p-kjeller kan inngå i antallet plasser.

### § 2.6 Grunnforhold

a) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges detaljprosjektering ihht. geoteknisk vurdering. Vurderingen skal redegjøre for de geotekniske forholdene og løsninger for tiltak som berører disse. Eventuelle avbøtende tiltak skal fremgå av vurderingen.

### § 2.7 Estetikk

a) Byggverk skal tilpasses eksisterende terreng og ha en helhetlig utforming innenfor hvert delfelt, hvor det enten gjøres tilpasning til eksisterende bebyggelse eller definert kontrast som forsterker bebyggelsens karakter. Bebyggelsen skal gis god arkitektonisk kvalitet hvor det skal legges vekt på å oppnå private uteoppholdsarealer for den enkelte boenhet, helhetlig fargesetting og varige materialkvaliteter.

### § 2.8 Universell utforming

a) Uteområdene skal utformes iht. krav i TEK-10 når det gjelder universell utforming. Ved utforming av boligområdene gjelder krav til tilgjengelig boenhet ihht. krav i TEK-10. Transportsystemet, dvs. gang- og sykkelveger, fortau m.m. skal være universelt utformet, jfr. også krav til utomhusplan i § 2.4.

## **§3. Rekkefølgebestemmelser (jfr. Pbl § 12-7 nr. 10)**

### § 3.1 Støy

a) Eventuelle støyskjermingstiltak skal være ferdig før brukstillatelse gis. Dette gjelder støyskjermingstiltak som er aktuelt for det enkelte byggetrinn.

### 3.2 Utomhusanlegg/ grønnstruktur

a) Før bebyggelsen kan tillates tatt i bruk skal naturlig tilhørende utomhusområder være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom bebyggelsen blir ferdigstilt på vinterstid, skal området være ferdig opparbeidet innen 15. mai.

b) Før det gis brukstillatelse til tiltak i området B3-B13 og B17-B22 (tilsvarer felt P i kommunedelplan for Halmstad), skal overordnet grønnstruktur U6-U8 være ferdig opparbeidet.

### 3.3 Trafikkområder

a) Vegadkomst fra Bygdetunvegen med tilhørende g/s-veg, som vist i reguleringsplan for «Halmstad, felt C-F», samt GS2, fortau F3 og F4 fra Bygdetunvegen frem til P4 må være opparbeidet med slitelag av asfalt og gitt brukstillatelse før brukstillatelse kan gis for nye boliger innenfor felt B3-B13, felt B17-B22 og/eller BH.

b) Etablering av krysningspunkt for gående og syklende – ev. merking av gangfelt – med Bygdetunvegen, samt opparbeidelse av gangadkomst (skoleveg) på vestsiden av Bygdetunvegen som vist i reguleringsplan for «Halmstad, felt C-F» må være opparbeidet og

gitt brukstillatelse før brukstillatelse kan gis for nye boliger innenfor felt B3-B13, felt B17-B22 og/eller BH.

c) Vegadkomst V2 og GS3-4 må bygges i kjørbær stand frem til og med GS19 før brukstillatelse gis for B6-7, samt B20.

d) Vegadkomst V2 og GS3-4 må bygges i kjørbær stand frem til V11 før brukstillatelse gis for B8-13 samt B21-22.

e) Rundkjøring V5 og vegadkomst V3 fram til avkjøring for de enkelte byggeområder innenfor B14 og B23 må være bygget og gitt brukstillatelse før brukstillatelse for nye boliger innenfor hvert delfelt kan gis. Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for og gjennomført bygging av rundkjøring V5.

f) G/S-veg GS10 bygges ferdig frem til GS12 før brukstillatelse gis for B15-B16. Resten av GS10 bygges ferdig før brukstillatelse for B14 og B23 gis.

#### 3.4 Høyspentledninger

a) Eksisterende høyspentledninger i luftstrekk skal legges i bakken som kabel før nærliggende arealer tillates tatt i bruk til bebyggelses- eller uteoppholdsområder.

#### 3.5 Utbyggingsrekkefølge

a) Før brukstillatelse gis til boliger i området B14 og B23, skal boligene i B3-B13 og B15-B22 være ferdigstilt.

### **§4. Bebyggelse og anlegg**

#### §4.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (B1-2)

a) Byggeområde B1-2 tillates benyttet til frittliggende ene- og tomannsboliger. Maksimalt tillatt BYA er 25 %.

b) Maks. gesimshøyde er 6,5 m og maks. mønehøyde 8,5 m målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget.

c) Garasje/carport/utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje/carport/utebod er 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Garasje/carport/utebod kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense. Garasje/carport/utebod tillates plassert utenfor viste byggegrenser inntil 1,5 meter fra veg dersom garasjen/carporten legges parallelt med vegen og forholdene ellers ligger til rette for det. Garasje/carport skal være inntegnet på utomhusplanen i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

#### §4.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B3-16)

a) Innenfor byggeområdene B3-16 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus og / eller kjedehus. For felt B3-13 og B16 er maksimalt tillatt BYA = 55 %. For felt B14-15 er maksimalt tillatt BYA = 40 %. Ekstra takoverbygg som støyreguleringstiltak skal ikke medregnes i BYA-beregningen.

b) Maks. gesims- og mønehøyde er 10,0 meter fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde rundt huset. Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke ved beregning av gesimshøyde.

c) Bebyggelse kan plasseres helt inn til formålsgrense med mindre det er anvist byggegrense på plankartet.

d) For delfelt B14-16 skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

#### §4.3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (B17-23)

a) Innenfor byggeområdene B17-23 tillates oppført boligbebyggelse i form av blokker. For felt B17-19 er maksimalt tillatt BYA = 70 %. For felt B20-22 er maksimalt tillatt BYA = 60 %. For felt B23 er maksimalt tillatt BYA = 40 %. Ekstra takoverbygg som støyreguleringstiltak skal ikke medregnes i BYA-beregningen.

b) Maks. gesims- og mønehøyde er 12,5 meter fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde rundt bygningen. Inntil 20 % av den enkelte bygnings bebygde areal tillates med maksimal gesims- og mønehøyde 15,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Takoppbygg for heis tillates inntil 1,5 meter over maksimal mønehøyde.

c) Bebyggelse kan plasseres helt inn til formålsgrense med mindre det er anvist byggegrense på plankartet.

d) For delfelt B23 skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

#### §4.4 Barnehage (BH)

a) Innenfor byggeområdene BH tillates oppført barnehage. Bebyggelsen tillates også benyttet til forsamlingslokale. Maksimalt tillatt BYA = 60 %. Ekstra takoverbygg som støyreguleringstiltak skal ikke medregnes i BYA-beregningen.

b) Maks. gesims- og mønehøyde er 8 meter fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde rundt bygningen. Takoppbygg for heis tillates inntil 1,5 meter over maksimal mønehøyde.

c) Bebyggelse kan plasseres helt inn til formålsgrense med mindre det er anvist byggegrense på plankartet.

#### § 4.5 Energianlegg (EL)

a) Område EL tillates benyttet til transformatorstasjon.

b) I forbindelse med detaljregulering av delfelt B14 og/eller B23 skal det avsettes areal til transformatorstasjon.

#### § 4.6 Uteopphold (U1-10)

a) Innenfor delfelt U1-10 tillates tilrettelagt arealer for både lek og parkmessig opparbeidelse. Endelig løsning og fordeling mellom de ulike funksjonene skal framgå av utomhusplan for delfeltet. Utomhusplan skal være godkjent av kommunen sammen med igangsettingstillatelse.

b) Det skal avsettes minst 30 m<sup>2</sup> tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet i umiddelbar nærhet til boligene. For boenheter med egen tomt, kan kravet reduseres til 20 m<sup>2</sup>. Det skal i tillegg avsettes minst 100 m<sup>2</sup> pr. 30 boenheter til nærlekeplass samt kvartalslekeplass på minst 1,5 daa pr. 150 boenheter. Lekearealene skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte med egnet lekeutstyr samt sittemøbler for voksne. Brukbarhet for alle skal vektlegges ved utforming og opparbeidelse.

c) Det tillates ikke oppført bygninger i uteoppholdsområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde eller lydskjermende konstruksjoner. Innenfor U6-8 tillates ikke ingrep i grunnen dypere enn 0,5 meter.

d) U6-7 skal være tilgjengelige for allmennheten. Innenfor U6 skal det opparbeides gangvegforbindelse mellom GS1, GS6 og GS18.

e) Ved utbygging av barnehage innenfor felt BH skal U8 opparbeides som leke- og uteoppholdsarealer i den utstrekning som er påkrevd i forhold til omfang på barnehagen. Det tillates oppført støyskjerm, létak, uteboder m.v. som er nødvendige for barnehagens drift. Barnehagens lekeareal tillates inngjerdet. Hele arealet skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.

#### § 4.7 Kjøreveg (VI-14)

a) Byggeplaner for tiltak som berører offentlige veger skal godkjennes av Rygge kommune. Byggeplaner for tiltak som berører fylkesveger skal godkjennes av Statens vegvesen før anleggsarbeidet igangsettes.

b) V8-12 skal tjene som adkomst til boligene. V10-12 skal være åpne for allmenn ferdsel til fots.

#### § 4.8 Fortau (FI-5)

a) Kryssinger ved avkjørsler skal være fotgjengerprioritert. Dette innebærer gjennomgående fortau med nedsenket kantstein. Endelig utforming skal framgå av byggeplan.

#### § 4.9 Gang-/sykkelveg (GS1-20)

a) GS6 samt GS15-16 og GS19-20 skal opparbeides som en kjørbare gang- og sykkelveger. Disse skal kunne fungere som adkomst for av- og påstigning, varelevering, utrykningskjøretøy, drosje osv. Gang-/sykkelvegene skal ikke benyttes til ordinær bilkjøring.

#### § 4.10 Pendlerparkering (PP)

a) PP skal ha funksjon som p-plass for brukere av jernbanen.

b) Parkeringsplassen skal i størst mulig grad brytes opp ved hjelp av vegetasjon.

c) PP skal skjermes mot omkringliggende boliger ved hjelp av vegetasjon og / eller eventuelle andre avbøtende tiltak. Utforming av tiltak skal framgå av søknad om igangsetting. Belysning på parkeringsplassen skal være nedadrettet og i minst mulig grad til sjenanse for omkringliggende boliger.

#### § 4.11 Parkeringsplasser på grunnen (P1-9)

a) P1-9 skal ha funksjon som p-plass for beboere og gjester innenfor felt B3-13, B17-22 og BH.

b) P1-2 tillates bebygd med garasjer/carporter og boder for B3-7. Maks. gesims- og mønehøyde for disse er henholdsvis 3,0 og 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

c) P3 skal benyttes til parkering for bevegelseshemmede.

d) P4 skal benyttes til parkering for barnehagen innenfor barnehagens åpningstider. Utenom barnehagens åpningstid skal den benyttes til gjesteparkering for B17-22 og BH.

**§ 4.12 Parkeringshus/-anlegg (PA1-3)**

a) PA1-3 omfatter underjordisk parkeringshus/-anlegg for beboerne i delfelt B17-22. PA1-3 tillates benyttet til parkering, boder, heis-/trappehus og tekniske rom.

**§ 4.13 Grønnstruktur (G1-12)**

a) G1-12 skal fungere som intern og ekstern skjerm samtidig som det skal fungere som en del av overordnet grønnstruktur og visuell oppdeling av planområdet.

b) G1-2 og G6-12 skal fortrinnsvis ha stedegen, naturlig vegetasjon.

c) Innenfor G1 skal det opparbeides støyskjerming i form av støyvoll, støyskjerm eller kombinasjon av disse.

d) Innenfor G3 skal det etableres flersjiktet vegetasjon samt fysisk skjerm mot pendlerparkeringen. Skjermen skal være minimum 1 meter høy.

**§5. Hensynssoner****§ 5.1 Sikringssoner – frisikt**

a) I området mellom frisiktilinjer og vegformål (frisiktsoner) skal det i avkjørsler og vegkryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Enkelstående trær med tilfredsstillende oppkvisting kan tillates.


## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

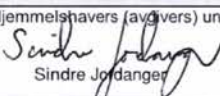

Innsenders navn (rekipient): Moss kommune		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 1054964 Tinglyst: 27.09.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 175		
Postnummer: 1501	Poststed: Moss	
Fødselsnr./Org.nr. 920817527	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Trysilhus Omnibo AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 985304084

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3002	Moss kommune	104	291		
3002	Moss kommune	104	292		
3002	Moss kommune	104	293		
3002	Moss kommune	104	294		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn Moss kommune	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 920817527			

Dato 26.9.2023	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 
-------------------	--

<b>4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup></b>	
Eier av eiendommene gnr. 104 bnr. 291, 292, 293 og 294 i Moss kommune og eventuelt fremtidige fradelte eiendommer fra disse forplikter seg å bidra med kostnader til Moss kommune for ferdigstillelse av VVA-anleggene etter plan- og bygningsloven § 18-1 som etter ferdigstillelse overtas av Moss kommune.	
<p>RETTIGHETEN SKAL SLETTES NÅR VVA-ANLEGGET PÅ EIENDOMMEN ER ETABLERT OG OVERTATT AV MOSS KOMMUNE. MOSS KOMMUNE MÅ SAMTYKKE TIL SLETNING AV ERKLÆRINGEN.</p> <p>RETTIGHETEN KAN SLETTES AV MOSS KOMMUNES ORG. NR. 920 877 527 UTEEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER.</p>	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup></b>	
Eier av eiendommene med gnr. 104 bnr. 291, 292, 293 og 294 i Moss kommune og eventuelt fremtidige fradelte eiendommer fra disse gis rett til bruk av fremtidige kommunale vei- og VA-anlegg frem til kommunal overtakelse av disse anleggene skal foreligge.	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato Drammen, 26.9.2023	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>  Sindre Jordanger  Kjetil Jordanger

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614740554  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 920817521  
 Navn MOSS KOMMUNE

Adresse Postboks 175, 1501 MOSS

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 985304084  
 Navn TRYSILHUS OMNIBO AS

Bruksenhe Adresse Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3103  
 Gnr 104  
 Bnr 292

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3103	104	292	0	1	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	2	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	3	92 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	4	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	5	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	6	138 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	7	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	8	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	9	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	10	92 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	11	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	12	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	13	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	14	138 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	15	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	16	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	17	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	18	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	19	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei



## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3103	104	292	0	20	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	21	92 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	22	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	23	138 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	24	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	25	92 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	26	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	27	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	28	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	29	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	30	138 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	31	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	32	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	33	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	34	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	35	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	36	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	37	92 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	38	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	39	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	40	138 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	41	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	42	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	43	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	44	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	45	92 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	46	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	47	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	48	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	49	138 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	50	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	51	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	52	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei

28.02.2024 13:06

Side 2 av 3

## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3103	104	292	0	53	92 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	54	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	55	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	56	70 / 5891	Boligseksjon	Ja	Ja
3103	104	292	0	57	138 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	58	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	59	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	60	116 / 5891	Boligseksjon	Ja	Nei
3103	104	292	0	61	1 / 5891	Næringsseksjon	Nei	Nei
3103	104	292	0	62	1 / 5891	Næringsseksjon	Nei	Nei
3103	104	292	0	63	1 / 5891	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

## Søknad om seksjonering

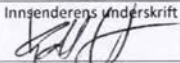
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <b>MOSS</b>	Kommunens adresse <b>Pb. 175, 1501 MOSS</b>	Kontaktperson <b>BERGSENG</b>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn <b>Trysilhus Øst AS</b>	Fødselsnr./Org.nr. <b>980 917 401</b>	E-postadresse <b>hege@trysilhus.no</b>	
Adresse <b>Postboks 323, Bragernes</b>	Postnummer <b>3001</b>	Poststed <b>Drammen</b>	Telefonnummer <b>32215500</b>

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunens nr. <b>3103</b>	Kommunens navn <b>Moss</b>	Gårdsnr. <b>104</b>	Bruksnr. <b>292</b>	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <b>985 304 084</b>	Navn <b>Trysilhus Omnibo AS</b>	Eierandel (oppgis som brøk) <b>1/1</b>

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	70	BG	13	B	116	B	25	B	92	BG	37	B	92	BG	49	B	138	B
2	B	70	BG	14	B	138	B	26	B	70	BG	38	B	116	B	50	B	116	B
3	B	92	BG	15	B	70	BG	27	B	70	BG	39	B	116	B	51	B	116	B
4	B	116	B	16	B	70	BG	28	B	70	BG	40	B	138	B	52	B	116	B
5	B	116	B	17	B	70	BG	29	B	70	BG	41	B	70	BG	53	B	92	BG
6	B	138	B	18	B	116	B	30	B	138	B	42	B	70	BG	54	B	70	BG
7	B	70	BG	19	B	116	B	31	B	116	B	43	B	116	B	55	B	70	BG
8	B	70	BG	20	B	116	B	32	B	116	B	44	B	116	B	56	B	70	BG
9	B	70	BG	21	B	92	BG	33	B	116	B	45	B	92	BG	57	B	138	B
10	B	92	BG	22	B	70	BG	34	B	116	B	46	B	70	BG	58	B	116	B
11	B	116	B	23	B	138	B	35	B	70	BG	47	B	70	BG	59	B	116	B
12	B	116	B	24	B	116	B	36	B	70	BG	48	B	70	BG	60	B	116	B
Sum tellere: 5891				Nevner = 5891															

Dato <b>22.11.23</b>	Innsenderens underskrift 	<b>Hege Storholt</b>	Rett kopi/avskrift bekreftes Drammen, den <b>23/11-23</b>
-------------------------	---	----------------------	--

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

**Hege Storholt**  
HEGE STORHOLT  
Eiendomsmegler MNEF

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom  
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,  
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato  
22.11.23

Innsenderens underskrift

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Rekopi/avskrift bekreftes  
sammen, den 22/11/23  
Hege Skholt  
LEGE STORHOLT  
andovermegler MNEF  
Side 2 av 4

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift  
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Drammen, 22.11.23		Trysilhus Øst AS v/ Kjetil Jordanger og Hans Erik Olafsbye Unelsrød i hht.
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver til fullmakt fra hjemmelshaver Trysilhus Omnibo AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3103	MOSS	104	292	
Dato	Underskrift	Stempel		
28/12-24		MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk		



Dato: 22.11.23

Innsenderens underskrift: 

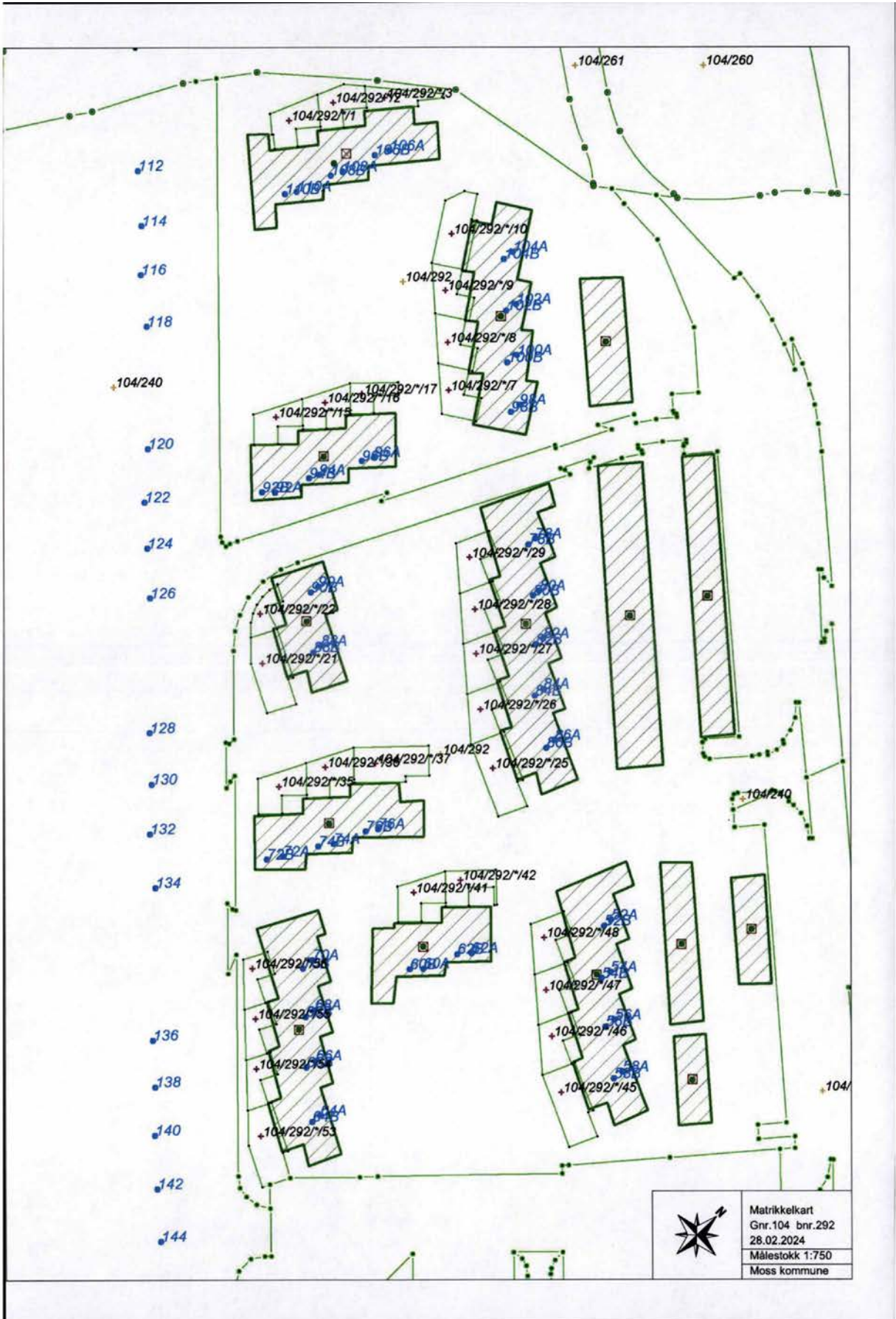
Rett kopi/avskrift bekreftes Drammen, den 22/11-23

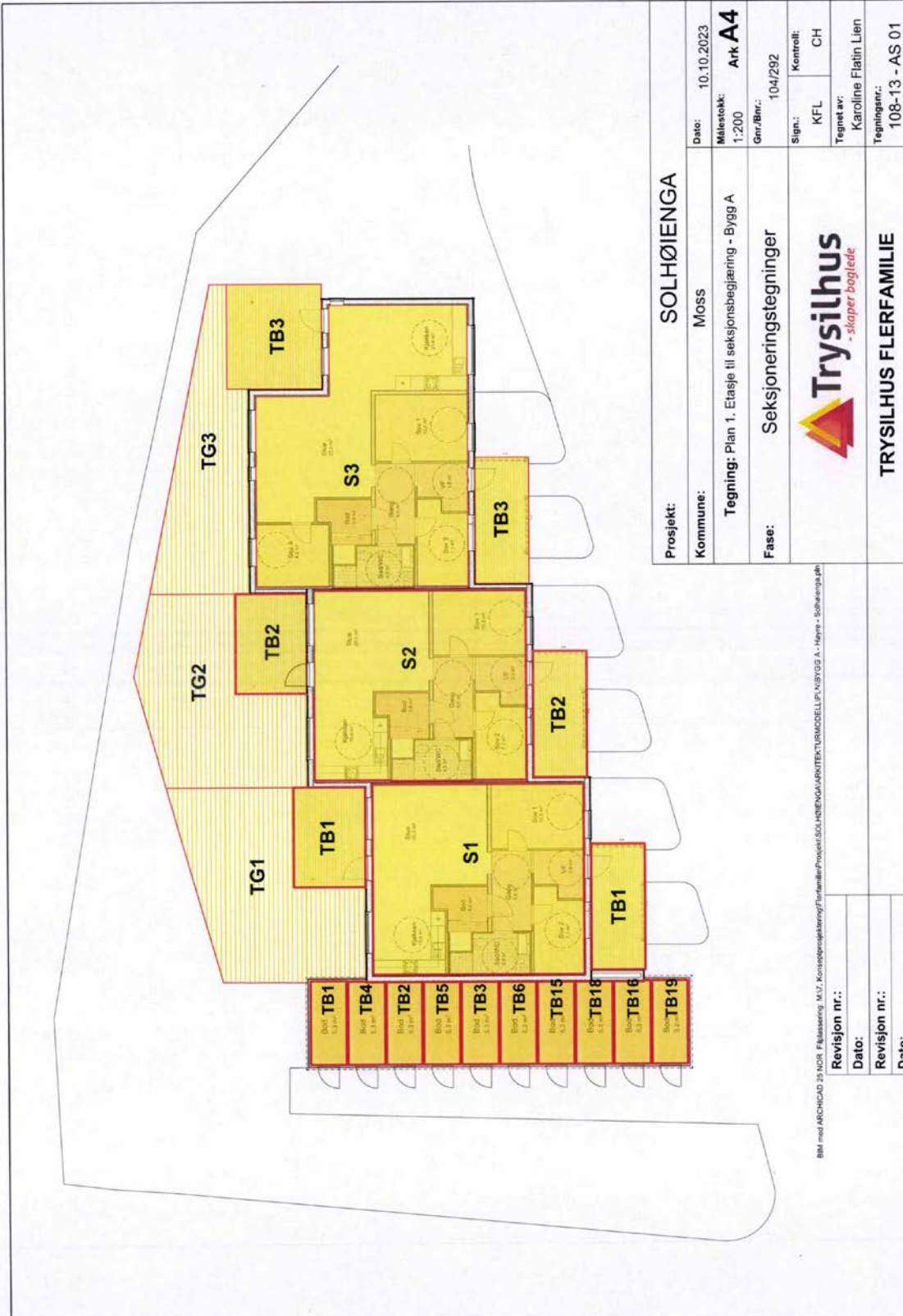
  
 HEGE STORHOLT  
 Eiendomsmegler MNEF

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal							
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
61	N	1		85				109				133			157	
62	N	1		86				110				134			158	
63	N	1		87				111				135			159	
64				88				112				136			160	
65				89				113				137			161	
66				90				114				138			162	
67				91				115				139			163	
68				92				116				140			164	
69				93				117				141			165	
70				94				118				142			166	
71				95				119				143			167	
72				96				120				144			168	
73				97				121				145			169	
74				98				122				146			170	
75				99				123				147			171	
76				100				124				148			172	
77				101				125				149			173	
78				102				126				150			174	
79				103				127				151			175	
80				104				128				152			176	
81				105				129				153			177	
82				106				130				154			178	
83				107				131				155			179	
84				108				132				156			180	
Sum tellere:		5891		Nevner =		5891										

Dato 22/11-23	Innsenderens underskrift 	
------------------	---	--

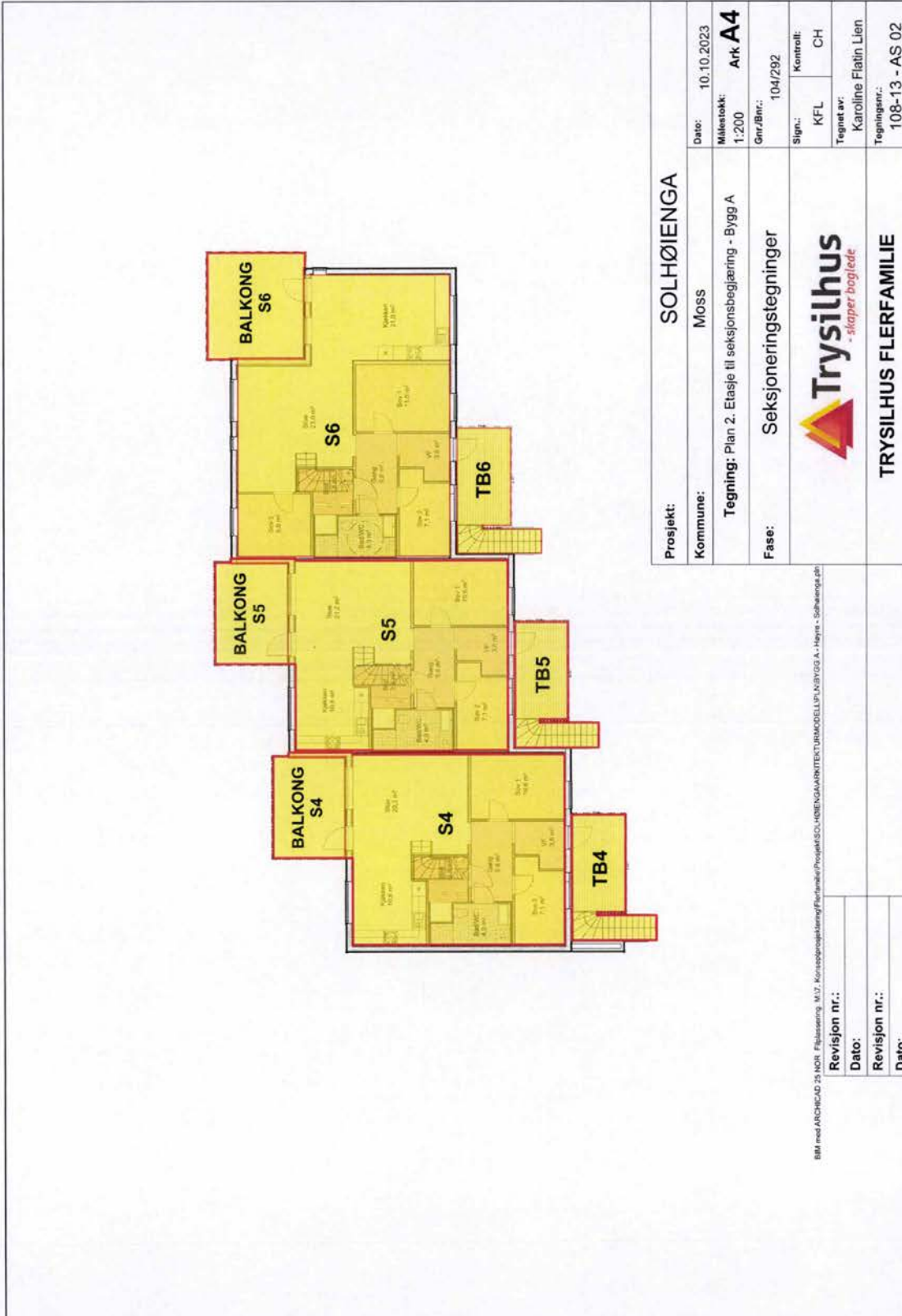
Rett kopi/avskrift bekreftes  
 Drammen, den 27/11-23  
  
**HEGE STORHOLT**  
 Eiendomsmegler MNEF





BIM med ARCHICAD 26 NOR Fillassering: M:\2\_Konseptprosjektering\7\urFamilie\Prosjekt\SOLHØIENGA\ARKITETUR\MODELLP\BYGG A - Høyne - Solhøien.ggh

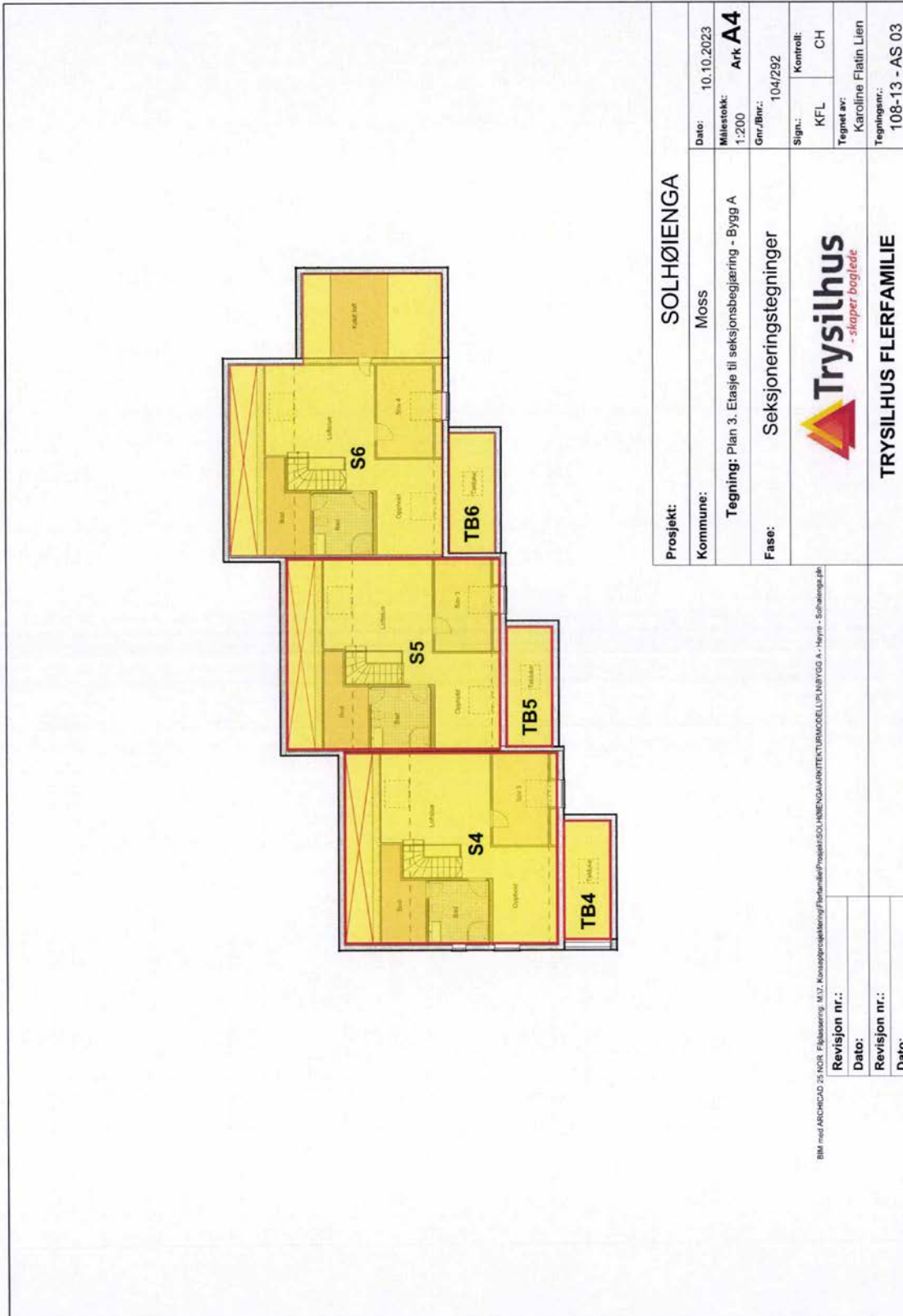
Revisjon nr.:  
 Dato:  
 Revisjon nr.:  
 Dato:



BM med ARCHICAD 25 NOR. Filnavn: M:\2. Konseptbegjæring\Flerfamilie\Prosjekt\SOLHØIENGA\ARKITUR\MODELL\PLANBYGG A - Høyte - Solhøiennga.dwg

Revisjon nr.:  
 Dato:

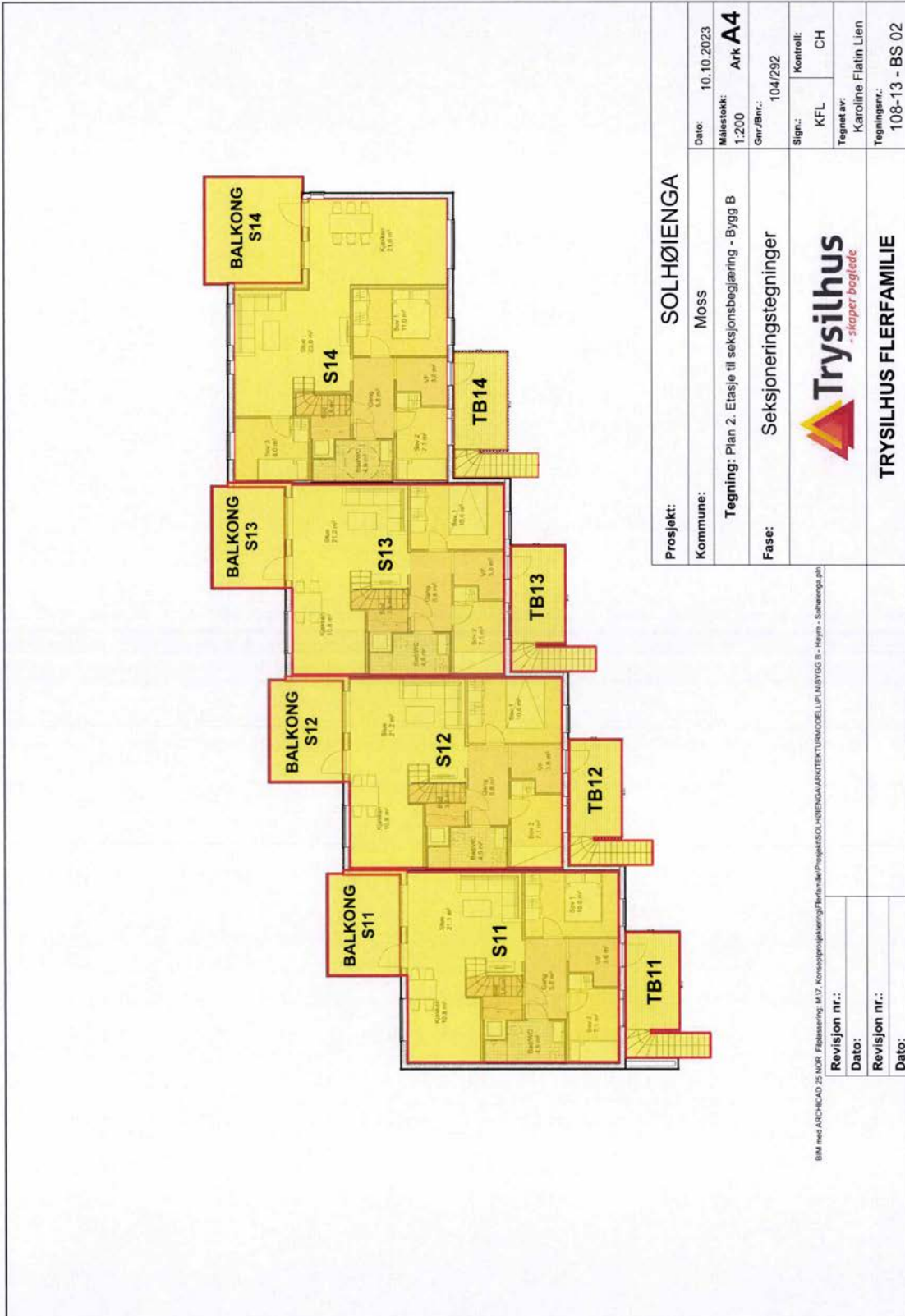
Revisjon nr.:  
 Dato:

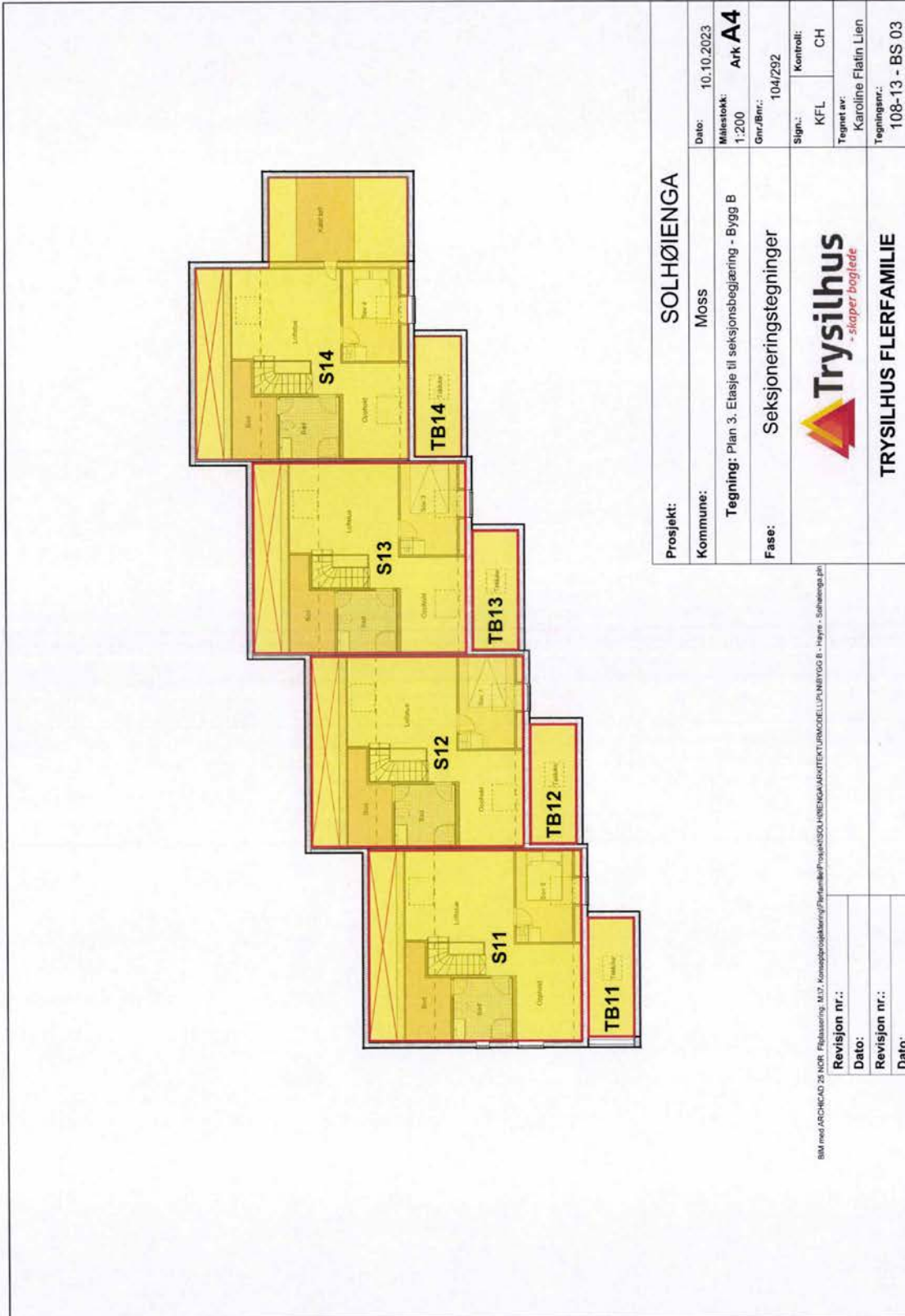


<b>Prosjekt:</b> SOLHØIENGA	
<b>Kommune:</b> MOSS	<b>Dato:</b> 10.10.2023
<b>Tegning:</b> Plan 3. Etasje til seksjonsbehandling - Bygg A	<b>Målestokk:</b> 1:200 <b>Ark</b> <b>A4</b>
<b>Fase:</b> Seksjoneringstegninger	<b>Gnr./Bnr.:</b> 104/292
<b>Trysilhus</b> - skaper byggede	<b>Sign.:</b> KFL
	<b>Kontroll:</b> CH
<b>Tegnet av:</b> Karoline Flattn Lien	
<b>Tegningsnr.:</b> 108-13 - AS 03	

<small>BIM med ARCHICAD 25 NOR Filbaserting. M.U.Z. Konsjprosjektteking/Berfamilie/Prosjekt/SOLHØIENGA/ARKITEKTUR/MODELL/3/NERVGG A - Høyre - Solhøiengate</small>	
<b>Revisjon nr.:</b>	
<b>Dato:</b>	
<b>Revisjon nr.:</b>	
<b>Dato:</b>	

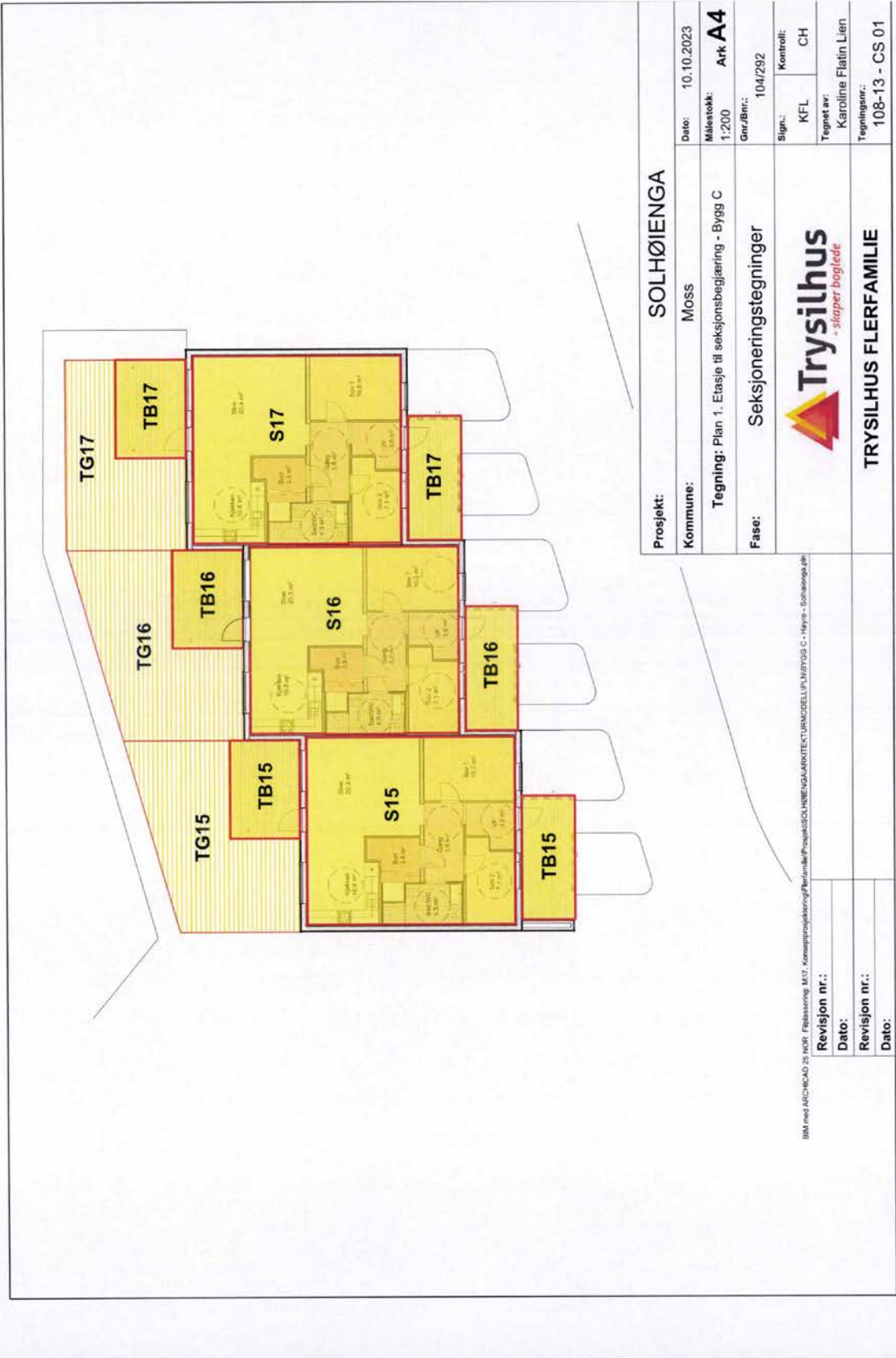






<b>Prosjekt:</b> SOLHØIENGA		<b>Dato:</b> 10.10.2023
<b>Kommune:</b> Moss	<b>Målestokk:</b> 1:200	<b>Ark A4</b>
<b>Tegning:</b> Plan 3. Etasje til seksjonsbegjæring - Bygg B	<b>Gnr./Bnr.:</b> 104/292	
<b>Fase:</b> Seksjoneringstegninger	<b>Sign.:</b> KFL	<b>Kontroll:</b> CH
		<b>Tegnet av:</b> Karoline Flatin Lien
		<b>Tegninger:</b> 108-13 - BS 03

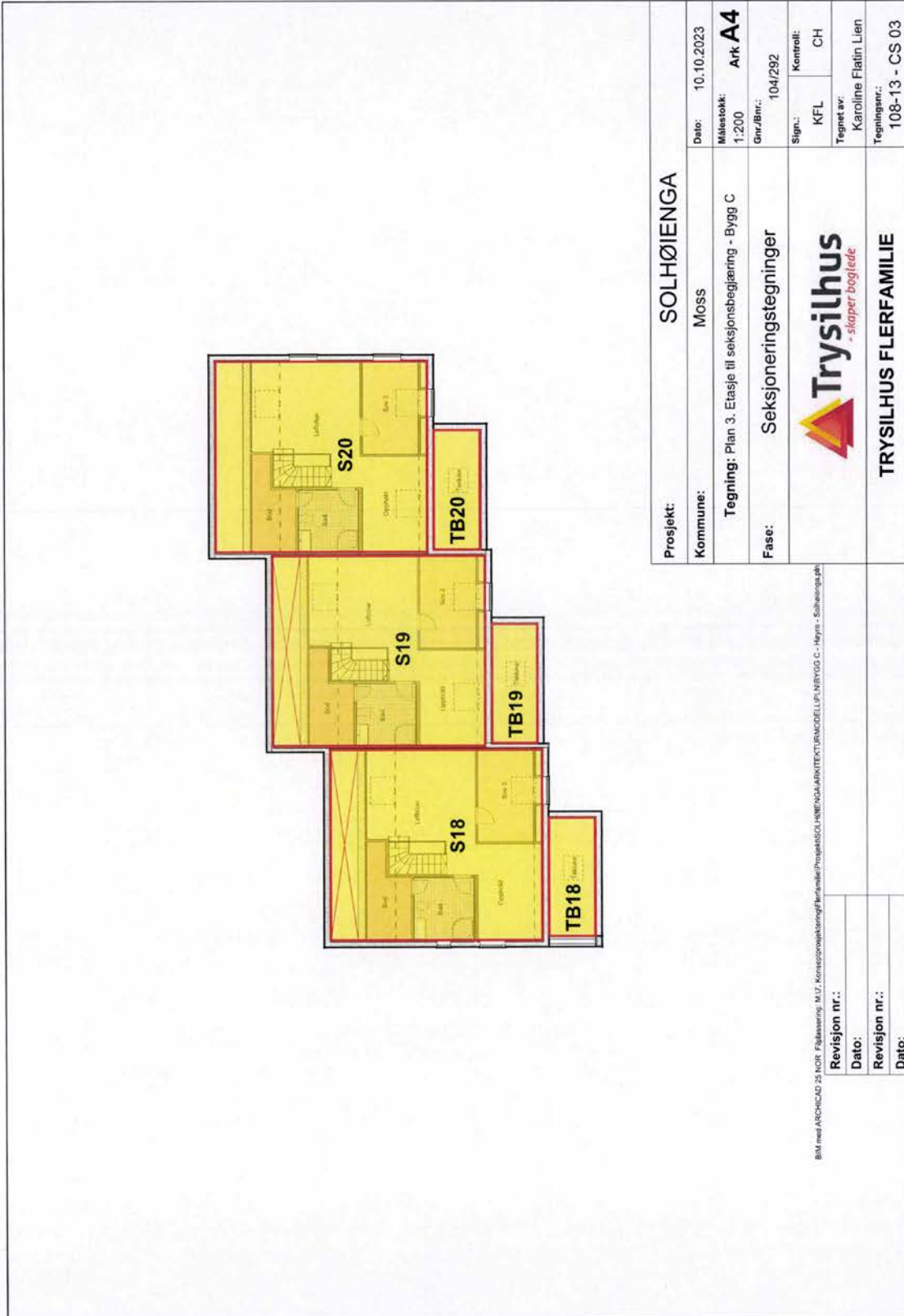
<small>BIM med ARCHICAD 26 NCR - Fjellåserring, M17, Kongsprosjekt/Bygg/Tilrettelegging/SOLHØIENGA/ARKITEKTUR/MOELLIN/RYGG B - Høyne - Solhøiennga.pln</small>	
<b>Revisjon nr.:</b>	
<b>Dato:</b>	
<b>Revisjon nr.:</b>	
<b>Dato:</b>	



Prosjekt:	SOLHØIENGA	
Kommune:	Moss	Date: 10.10.2023
Tegning:	Plan 1. Etasje til seksjonsbegjæring - Bygg C	Målestokk: Ark A4 1:200
Fase:	Seksjoneringstegninger	Genr./Bnr.: 104/292
		Sign.: KFL Kontroll: CH
		Tegnet av: Karoline Flatin Lien
		Tegningsnr.: 108-13 - CS 01

BIM med ARCHICAD 26 NOR - Fjelløsning M17 - Konseptprosjektering/Berufamilie/Prosjekt/SOLHØIENGA/ARKITEKTUR/MODELLPLANBYGG C - Høyre - Solhøienenga.ph	
Revisjon nr.:	
Dato:	
Revisjon nr.:	
Dato:	

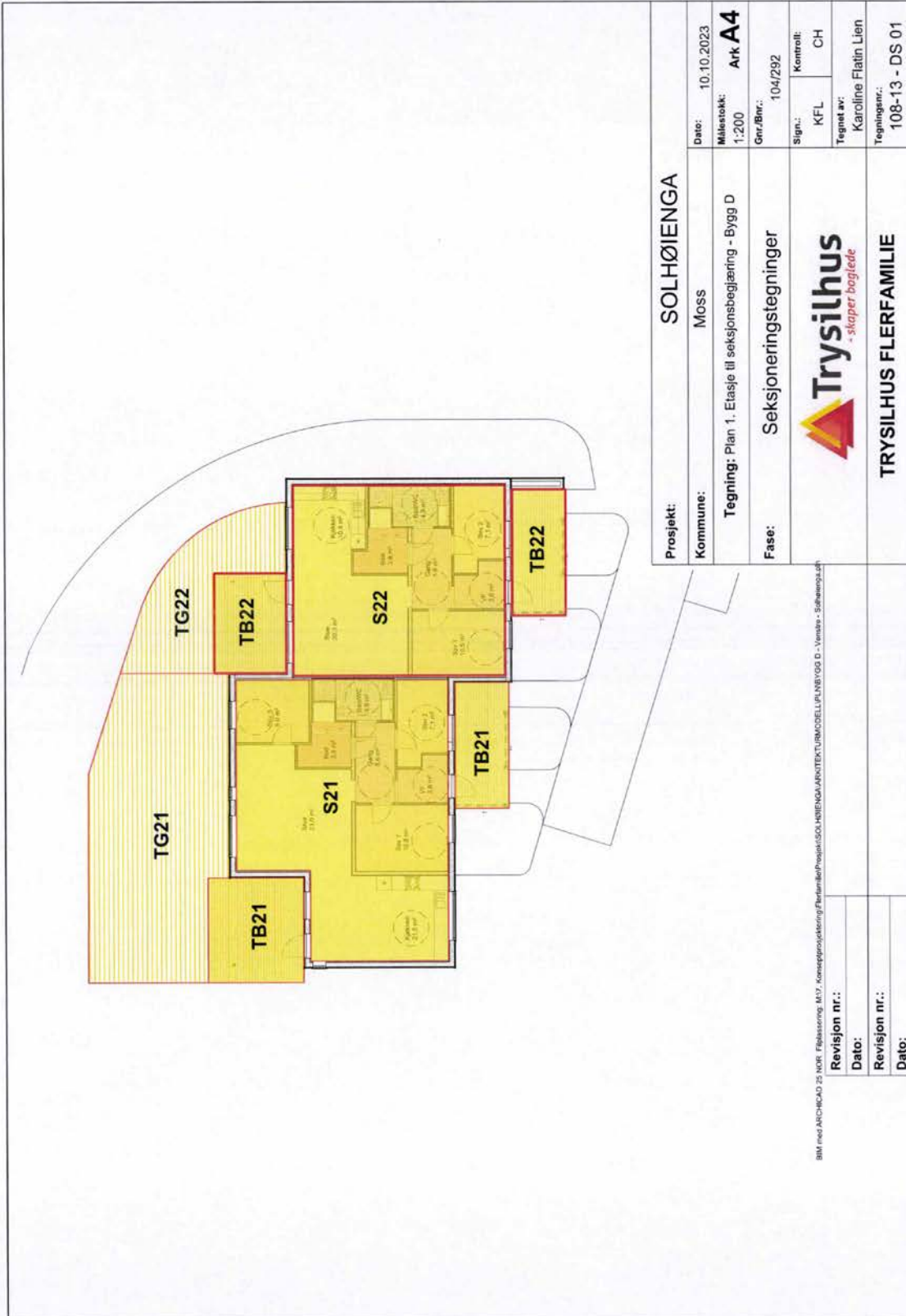




<b>Prosjekt:</b>	SOLHØIENGA	
<b>Kommune:</b>	Moss	<b>Dato:</b> 10.10.2023
<b>Tegning:</b>	Plan 3. Etasje til seksjonsbegjæring - Bygg C	<b>Målestokk:</b> 1:200 <b>Ark</b> <b>A4</b>
<b>Fase:</b>	Seksjoneringstegninger	<b>Gnr./Bnr.:</b> 104/292
	<b>Sign.:</b>	<b>Kontroll:</b>
	KFL	CH
	<b>Tegnet av:</b> Karoline Flatlin Lien	
	<b>Tegningsnr.:</b> 108-13 - CS 03	

BIM med ARCHICAD 25 NOR. Fjållassving, M.T. Koneptprosjektering/Berlinville/ProsjektSOLHØIENGA/ARKITETKURMODELL/1/NRYGG C - Havn - Solhøiennga.ph

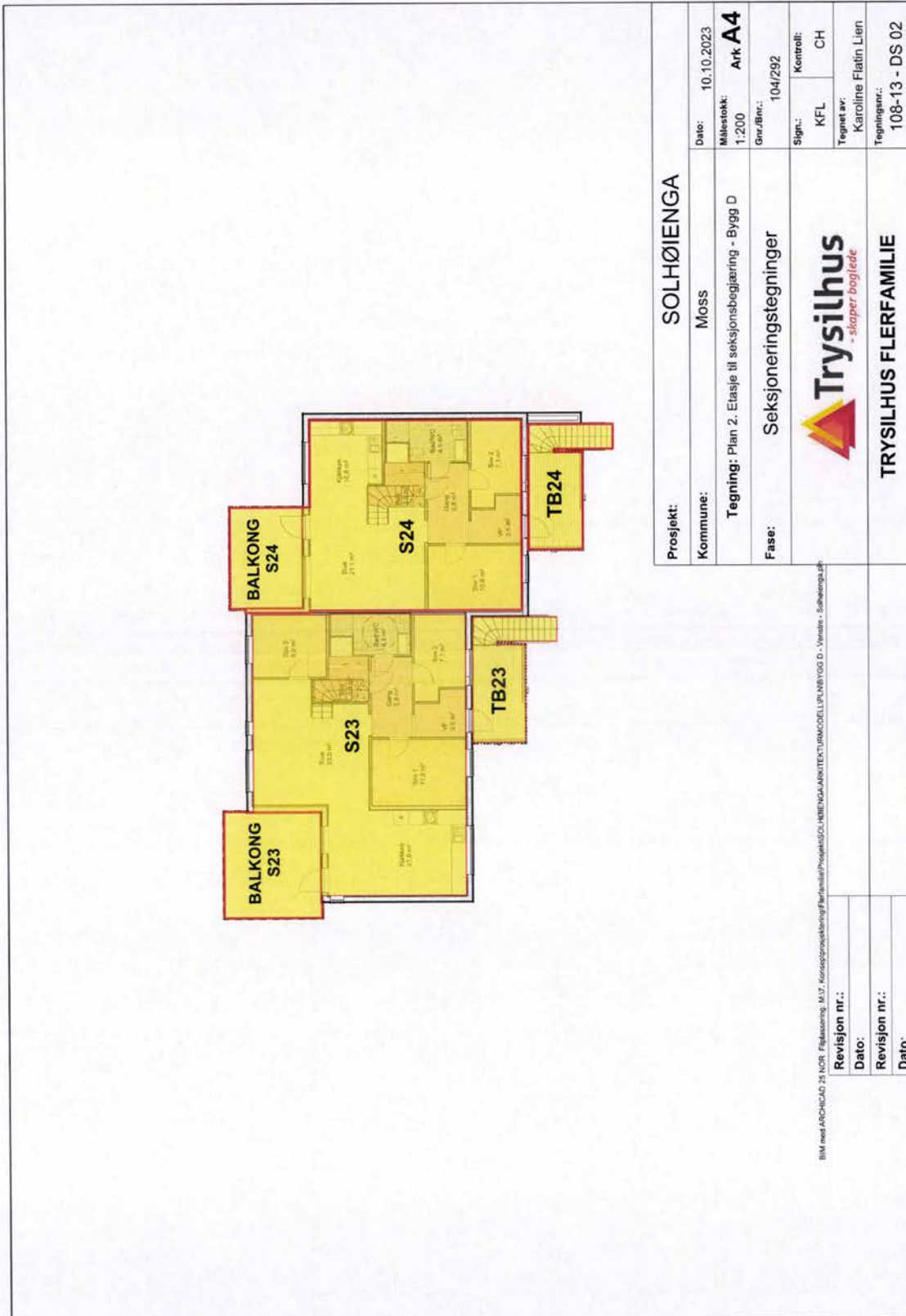
<b>Revisjon nr.:</b>	
<b>Dato:</b>	
<b>Revisjon nr.:</b>	
<b>Dato:</b>	





<b>Prosjekt:</b>	SOLHØIENGA	<b>Date:</b>	10.10.2023
<b>Kommune:</b>	Moss	<b>Målestokk:</b>	1:200 Ark <b>A4</b>
<b>Tegning:</b>	Plan 1. Etasje til seksjonsbegjæring - Bygg D	<b>Grnr./Bnr.:</b>	104/292
<b>Fase:</b>	Seksjoneringstegninger	<b>Sign.:</b>	KFL
		<b>Kontroll:</b>	CH
		<b>Tegnet av:</b>	Karoline Flatin Lien
		<b>Tegningsnr.:</b>	108-13 - DS 01

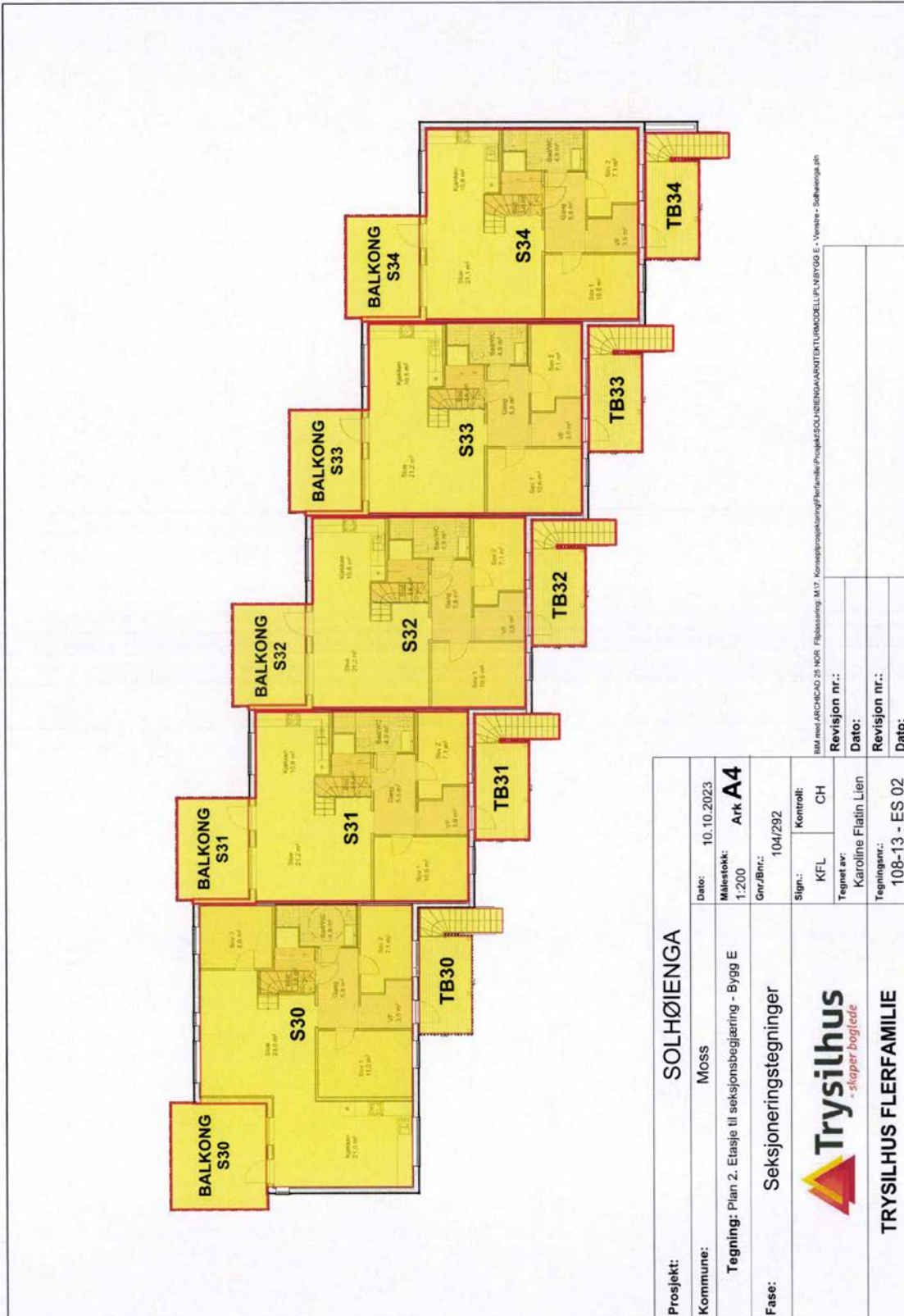
<b>Revisjon nr.:</b>	
<b>Dato:</b>	
<b>Revisjon nr.:</b>	
<b>Dato:</b>	

BIM med ANCHICAD 2D NOR - Tegning: M17 - Koneptprosjektering/Plan1Etasje/SOLHØIENGA/ANNTK/TURMOCELLPLANBYGG D - Vennla - Siffernytt



		<b>Prosjekt:</b> SOLHØIENGA	
		<b>Dato:</b> 10.10.2023	
		<b>Målestokk:</b> 1:200	<b>Art:</b> A4
		<b>Oppr./Bnr.:</b> 104/292	
		<b>Sign.:</b> KFL	<b>Kontroll:</b> CH
		<b>Tegnet av:</b> Karoline Flatin Lien	
		<b>Tegningnr.:</b> 108-13 - DS 03	
		<b>Fase:</b> Seksjoneringsstegninger	
		 <b>TRYSILHUS FLERFAMILIE</b>	
		BIM med ARCHICAD 25 NOR - E-plasering, M17, Konseptprosjektering/Parallellprosjekt/SOLHØIENGA/ARKITEKTURMODELL/BNBYGG D - Venstre - Situasjonsplan	
<b>Revisjon nr.:</b>			
<b>Dato:</b>			
<b>Revisjon nr.:</b>			
<b>Dato:</b>			





<b>Prosjekt:</b>	SOLHØIENGA	
<b>Kommune:</b>	Moss	<b>Dato:</b> 10.10.2023
<b>Tegning:</b>	Plan 2. Etasje til seksjonsbegjæring - Bygg E	<b>Målestokk:</b> 1:200 <b>Ark</b> <b>A4</b>
<b>Fase:</b>	Seksjoneringstegninger	<b>Gnr./Bnr.:</b> 104/292
	<b>Sign.:</b> KFL	<b>Kontroll:</b> CH
	<b>Tegnet av:</b> Karoline Flatlin Lien	
	<b>Tegningnr.:</b> 108-13 - ES 02	
	<b>Revisjon nr.:</b>	<b>Dato:</b>
	<b>Revisjon nr.:</b>	<b>Dato:</b>

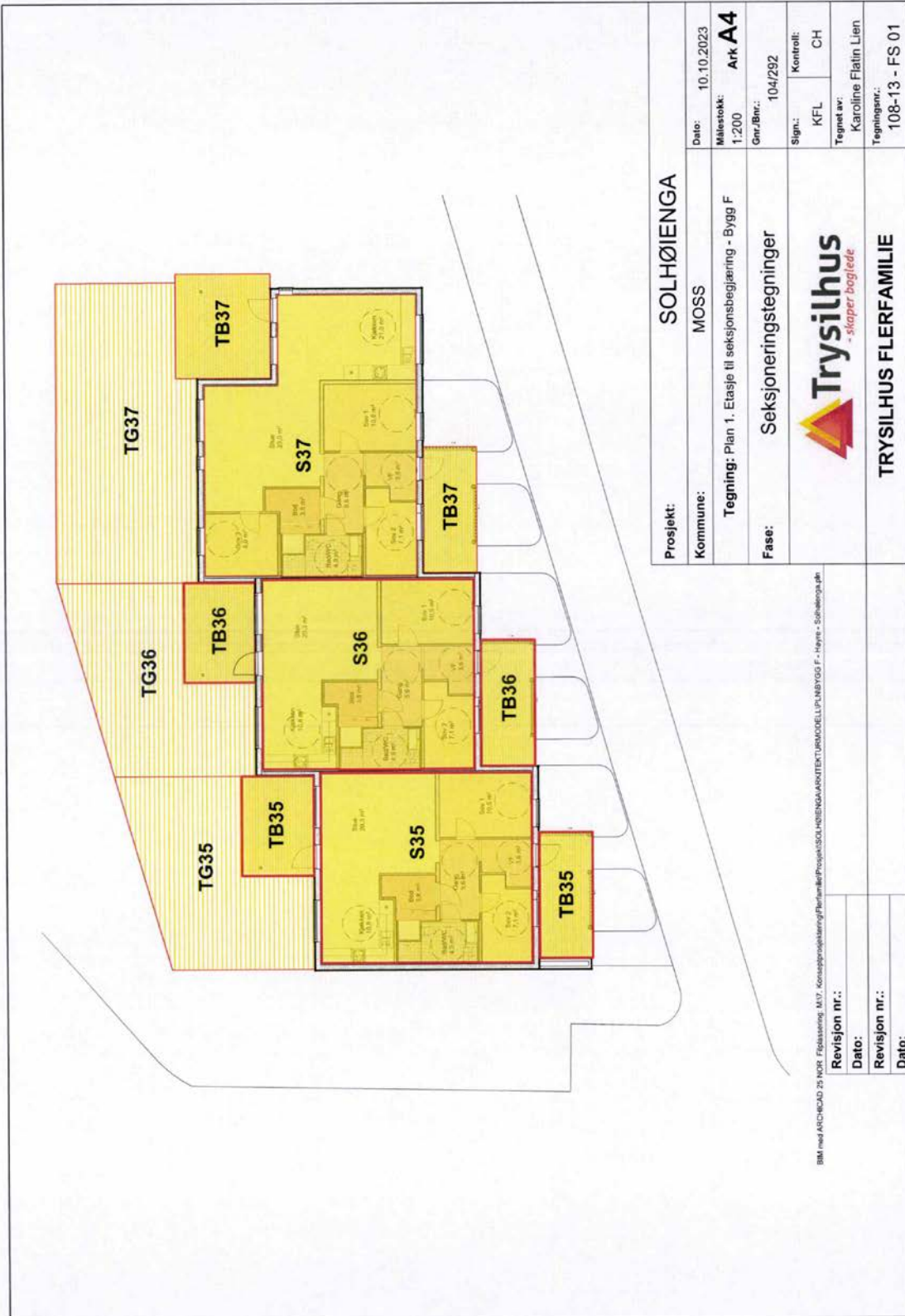
BM.no/ARCHICAD 25 NOR Fillassering M17. Korrepsjonstegning/Planer/Prosjekt/SOLHØIENGA/ARKITETURMODELL/PLANBYGG E - Vinter - Solhøienge.pln



**TRYSILHUS FLERFAMILIE**

<b>Prosjekt:</b>	SOLHØIENGA	
<b>Kommune:</b>	Moss	<b>Dato:</b> 10.10.2023
<b>Tegning:</b>	Plan 3. Etasje til seksjonsbegjæring - Bygg E	<b>Målestokk:</b> 1:200 <b>Ark</b> <b>A4</b>
<b>Fase:</b>	Seksjoneringstegninger	<b>Gnr./Bnr.:</b> 104/292
<p><b>Trysilhus</b> - Skaper bgljede</p>	<b>Sign.:</b> KFL	<b>Kontroll:</b> CH
	<b>Tegnet av:</b> Karoline Flatin Lien	<b>Dato:</b>
<b>Tegningsnr.:</b> 108-13 - ES 03	<b>Revisjon nr.:</b>	<b>Dato:</b>

BIM med ARCHICAD 25 NOR - Fillassering: M17\_Konseptprosjektet\ogf\Kramme\Prosjekt\SOULHØIENGA\ARKITEKTUR\MODELL\PLAN\BYGG E - Venstre - Solhøienga.lvh  
**Revisjon nr.:**  
**Dato:**  
**Revisjon nr.:**  
**Dato:**



BM med ARKIDRAG 25 NOR Fjellstien 107, Kongsprosjektet/Plan 1. Etasje til seksjonsbegjæring - Byggs F - Havn - Solhøien ga

Revisjon nr.:

Dato:

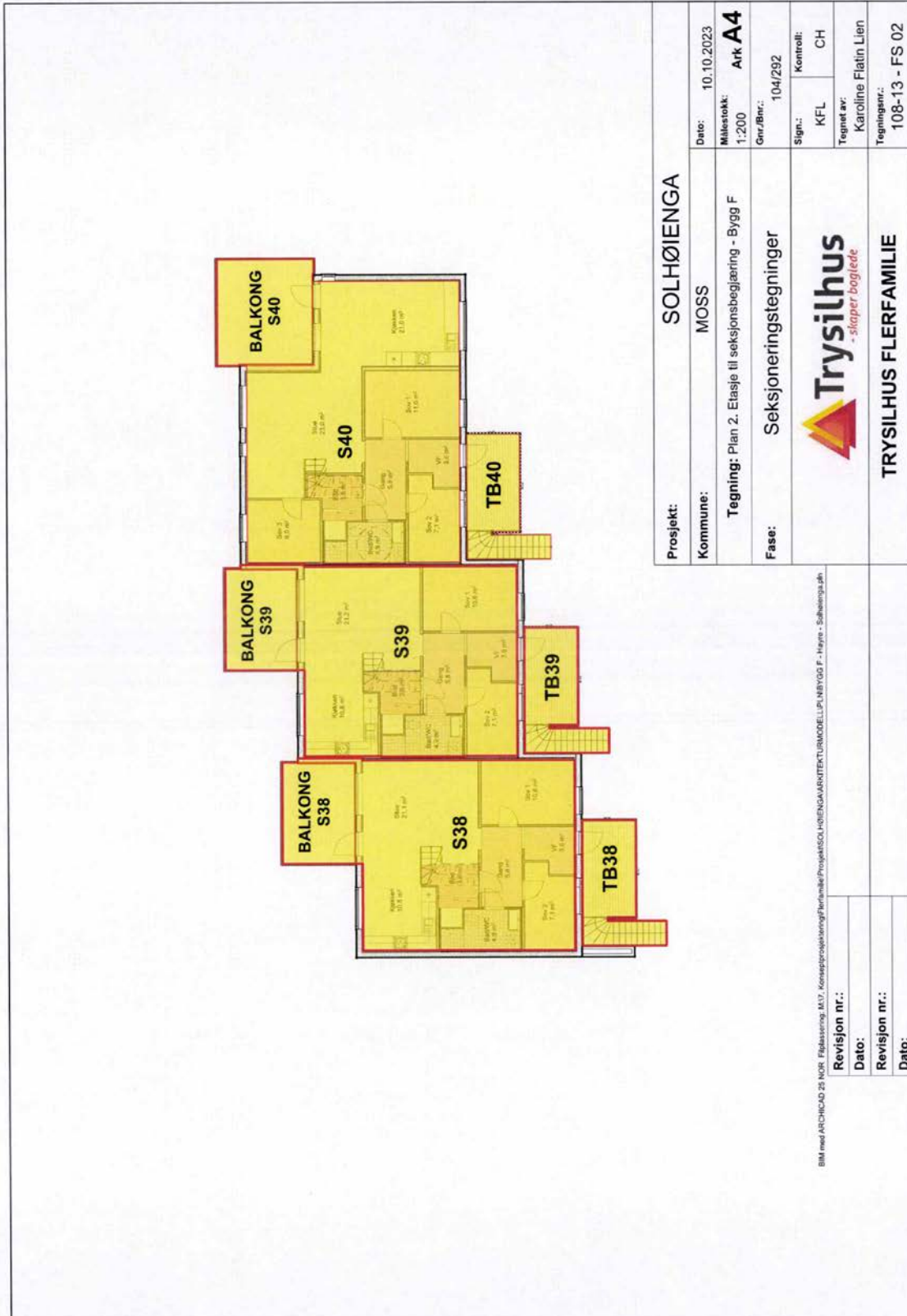
Revisjon nr.:

Dato:

<b>Prosjekt:</b>	SOLHØIENGA	
<b>Kommune:</b>	MOSS	
<b>Tegning:</b>	Plan 1. Etasje til seksjonsbegjæring - Byggs F	<b>Date:</b> 10.10.2023
<b>Fase:</b>	Seksjoneringstegninger	<b>Målestokk:</b> 1:200 <b>Ark</b> A4
		<b>Gnr./Bnr.:</b> 104/292
		<b>Sign.:</b> KFL <b>Kontroll:</b> CH
		<b>Tegnet av:</b> Karoline Flatin Lien
		<b>Tegningnr.:</b> 108-13 - FS 01



**TRYSILHUS FLERFAMILIE**



<b>Prosjekt:</b>	SOLHØIENGA
<b>Kommune:</b>	MOSS
<b>Tegning:</b>	Plan 2. Etasje til seksjonsbegjæring - Bygg F
<b>Fase:</b>	Seksjoneringstegninger
<b>Date:</b>	10.10.2023
<b>Målestokk:</b>	1:200 Ark <b>A4</b>
<b>Gnr./Bnr.:</b>	104/292
<b>Sign.:</b>	KFL
<b>Kontroll:</b>	CH
<b>Tegnet av:</b>	Karoline Flatin Lien
<b>Tegningsnr.:</b>	108-13 - FS 02

BM med ARCHICAD 26 NUR. Fillassing: M:\7. Kortsprosjektering\Terminale\Prosjekt\SOLOHØIENGA\ARKITUR\MODELL\PLANBYGG F - Høyre - Solhøien ga.dwg

Revisjon nr.:

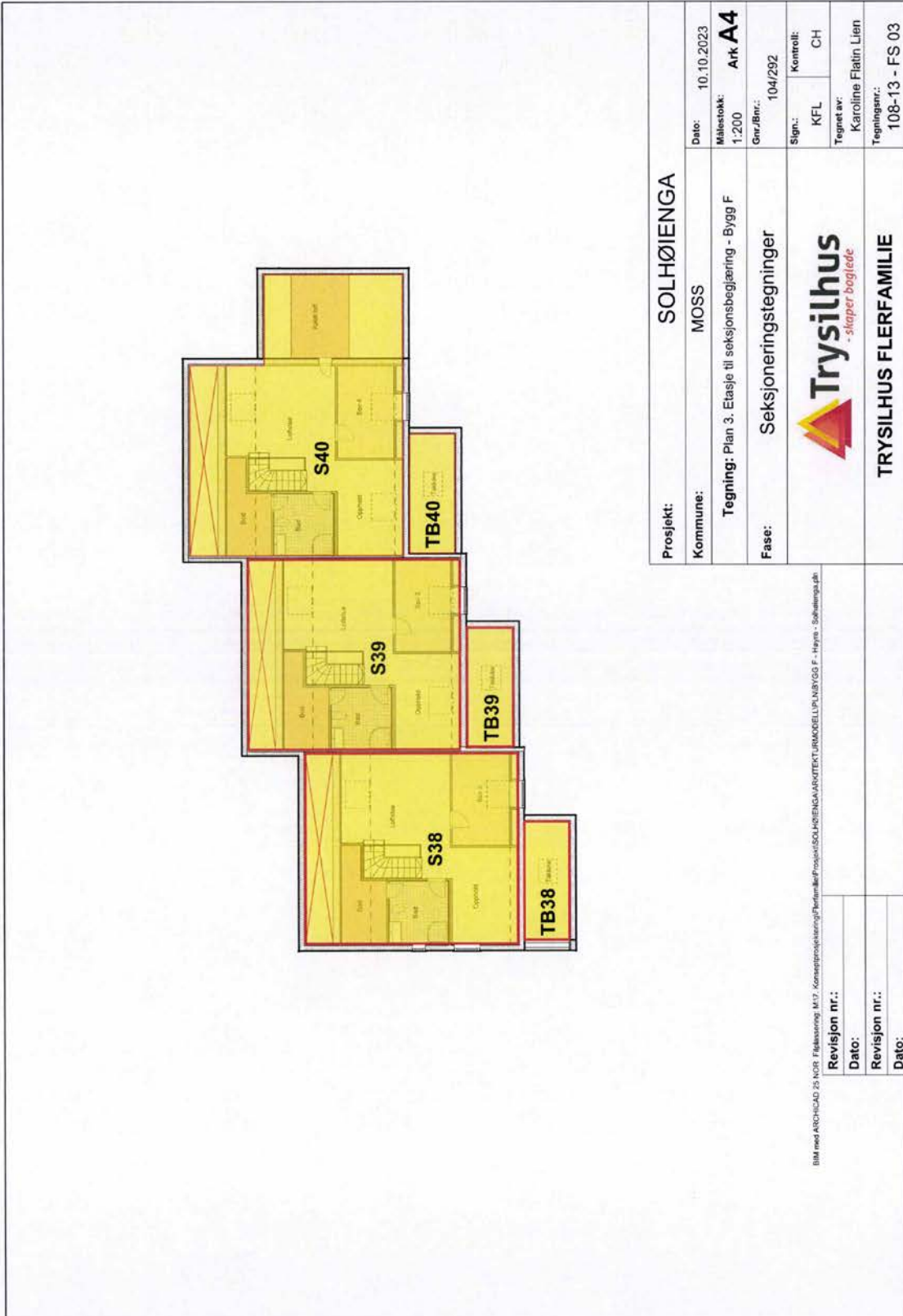
Dato:

Revisjon nr.:

Dato:



**TRYSILHUS FLERFAMILIE**

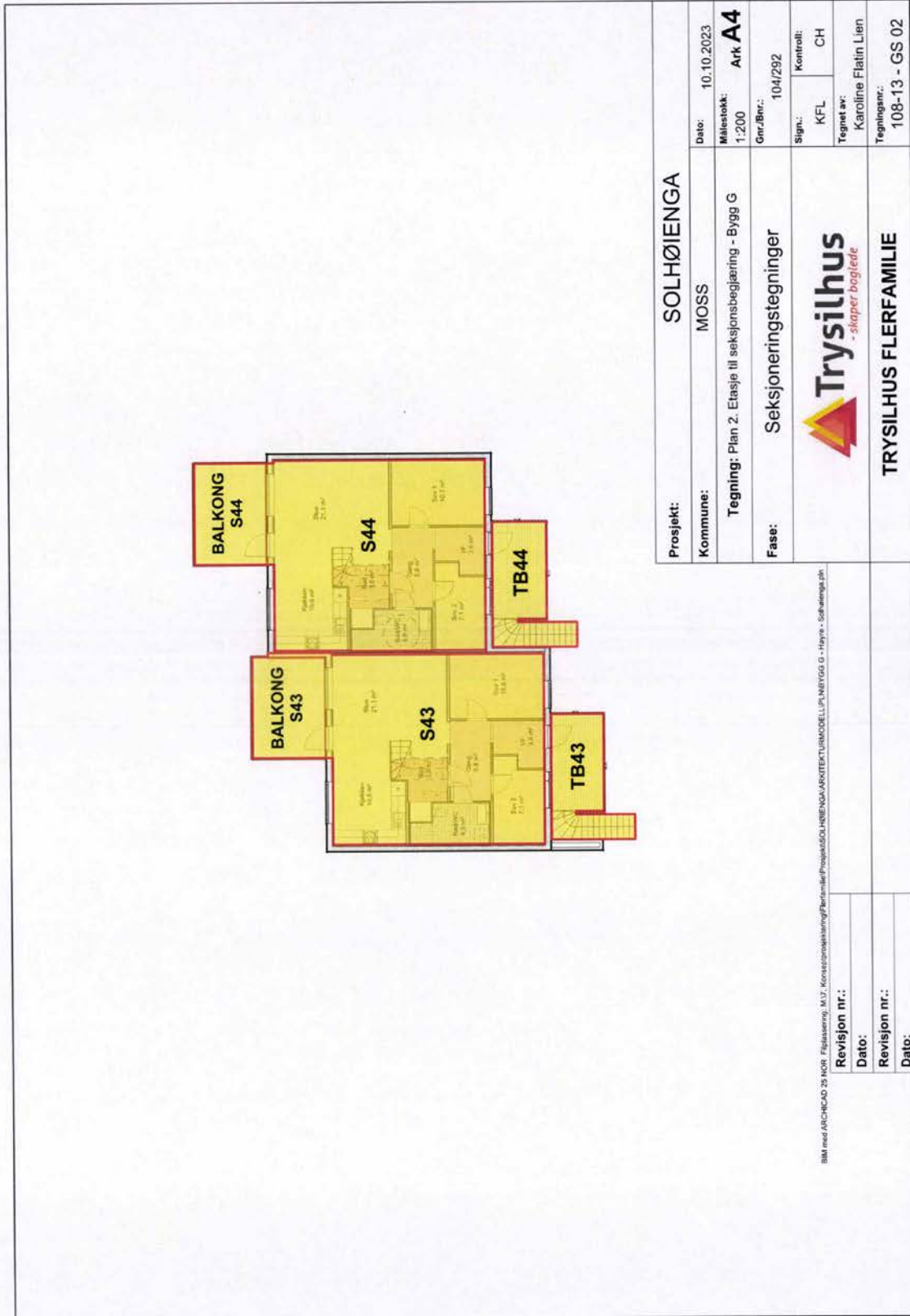


Prosjekt:	SOLHØIENGA	
Kommune:	MOSS	
Tegning:	Plan 3. Etasje til seksjonsbegjæring - Bygg F	Målestokk: 1:200 Ark. <b>A4</b>
Fase:	Seksjoneringstegninger	Gr./Bnr.: 104/292
	Sign:	Kontroll:
	KFL	CH
	Tegnet av: Karoline Flatlin Lien	
	Tegningsnr.: 108-13 - FS 03	

BIM med ARCHICAD 25 NOR Fillassering: M17\_Konseptprosjektering\Perimeter\Prosjekt\SOLHØIENGA\ARKITEKTUR\MODELL\PLANBYGG F - Høym - Solhøienga.dwg

Revisjon nr.:	
Dato:	
Revisjon nr.:	
Dato:	







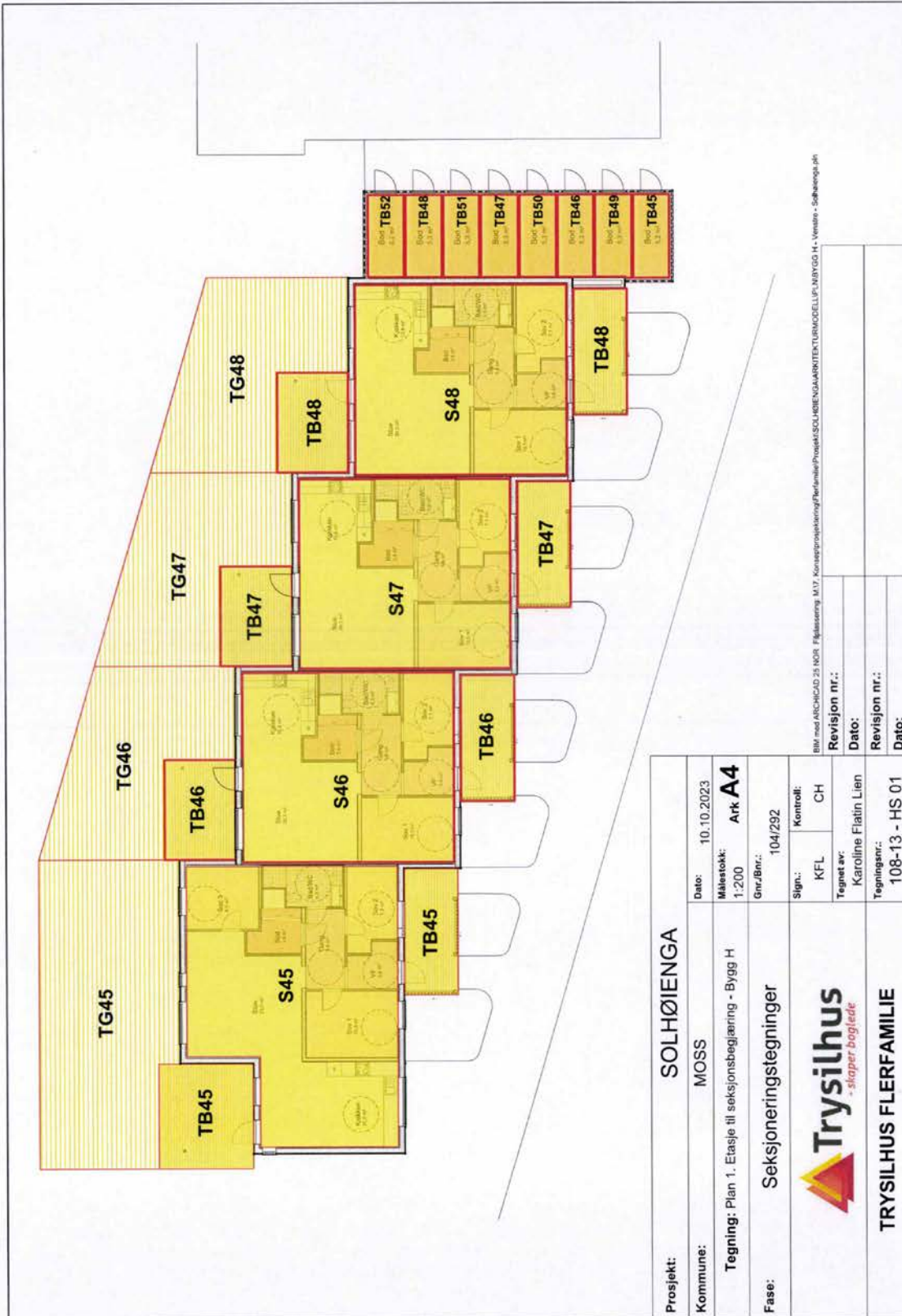
Prosjekt:	SOLHØIENGA	
Kommune:	MOSS	
Tegning:	Plan 2. Etasje til seksjonsbegjæring - Bygg G	Date: 10.10.2023
Fase:	Seksjoneringstegninger	Målestokk: 1:200 Ark A4
		Gnr./Bnr.: 104/292
		Sign.: KFL Kontroll: CH
		Tegnet av: Karoline Flatin Lien
		Tegningsnr.: 108-13 - GS 02

BIM med ARCHICAD 25 NOR. Fillassering: M:\J. Konaap\prosjekt\Kart\Plan\Prosjekt\SOLHØIENGA\ARKITEKTUR\MODELL\PL\BYGG G - Høyre - Solhøienga.pln

Revisjon nr.:  
 Dato:

Revisjon nr.:  
 Dato:

		<b>Prosjekt:</b> SOLHØIENGA	
		<b>Kommune:</b> MOSS	
<b>Tegning:</b> Plan 3. Etasje til seksjonsbegjæring - Bygg G		<b>Date:</b> 10.10.2023	<b>Målestokk:</b> Ark <b>A4</b> 1:200
<b>Fase:</b> Seksjoneringstegninger		<b>Gnr./Bnr.:</b> 104/292	<b>Sign.:</b> KFL <b>Kontroll:</b> CH
		<b>Tegnet av:</b> Karoline Flatin Lien	
<b>TRYSILHUS FLERFAMILIE</b>		<b>Tegningsnr.:</b> 108-13 - GS 03	
<small>BM med ANCHICAD 25 HCR. Fillassering: M:\7_Konseppløsing\Bygging\Prosjekt\SOLHØIENGA\ARKIT\TURNOBELL\PLANBYGG_G_Havn - Solhøien ga.dwg</small>			
<b>Revisjon nr.:</b>		<b>Dato:</b>	
<b>Revisjon nr.:</b>		<b>Dato:</b>	



BIM med ARCHICAD 25 NOR. Tegning nr.: M17. Korseptprosjektet/PerfamilieProsjekt/SOLHØIENGA/ARKITEKTURMODELL/PLAN/STØD H - Venstre - Solhøien ga.pln

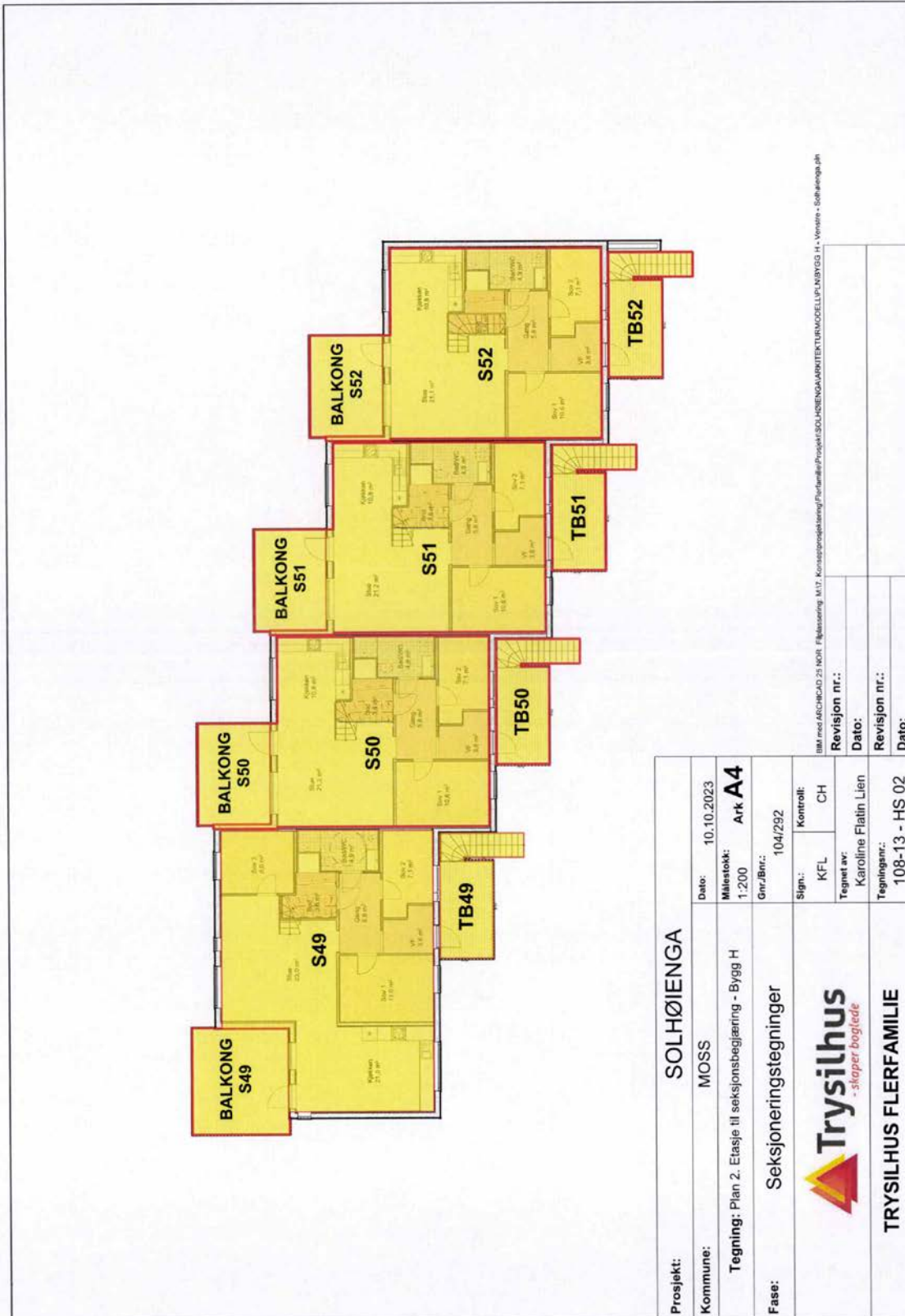
Revisjon nr.:

Dato:

Revisjon nr.:

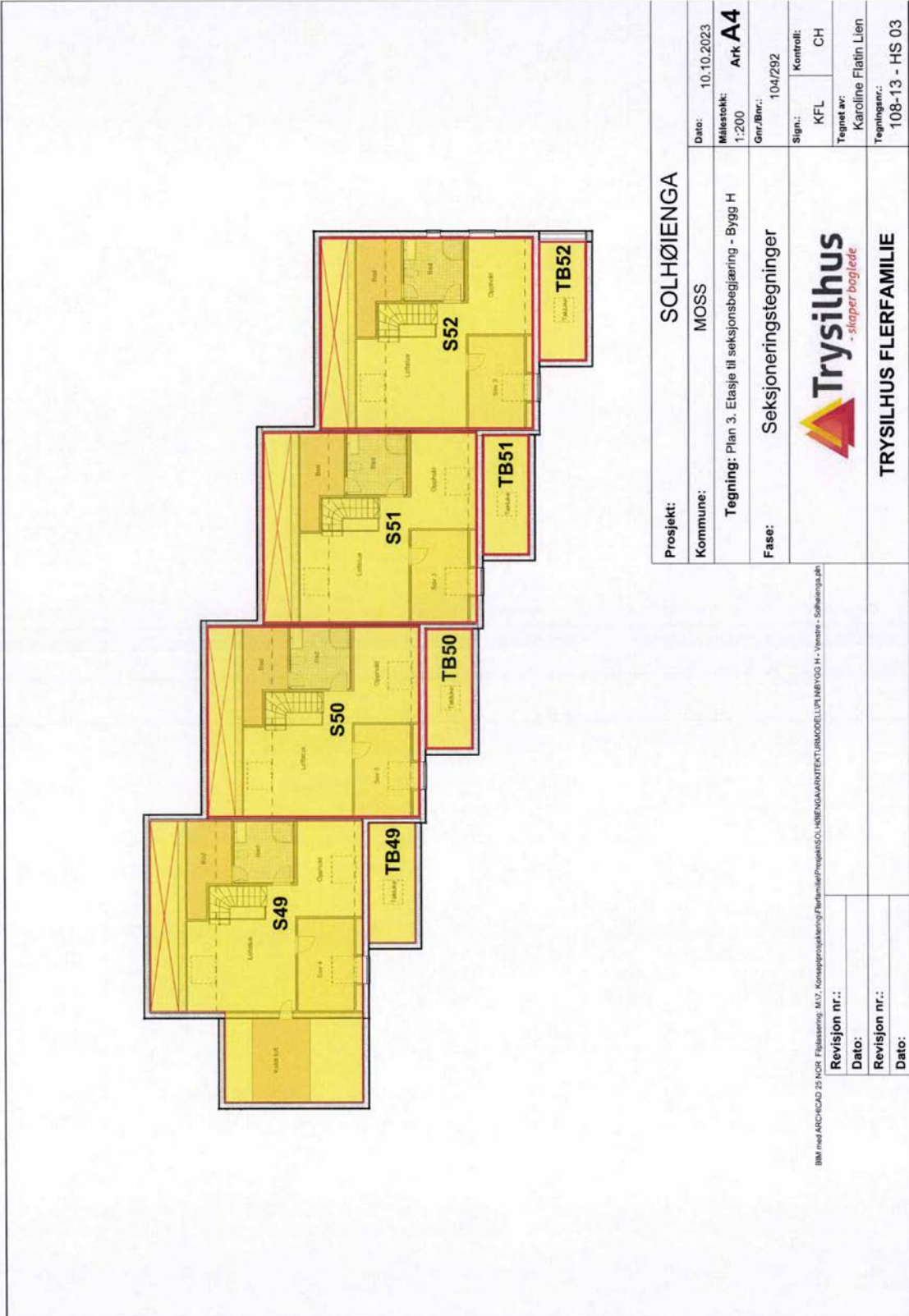
Dato:

Prosjekt:	SOLHØIENGA	
Kommune:	MOSS	
Tegning:	Plan 1. Etasje til seksjonsbegjæring - Bygg H	Målestokk: 1:200 Ark <b>A4</b>
Fase:	Seksjoneringstegninger	Gnr./Bnr.: 104/292
 <b>Trysilhus</b> - skaper boligleder	Sign:	KFL CH
	Tegnet av:	Karoline Flatin Lien
TRYSSILHUS FLERFAMILIE	Tegningsnr.:	108-13 - HS 01



BM med ARCHICAD 25 NOR - Fillassering: M:\T\_Konseptsjeldning\Prosjekt\SO\HØIENGA\ARKITEKTUR\MODELL\PLANBYGG H - Vestsre - Solhøien ga.pln

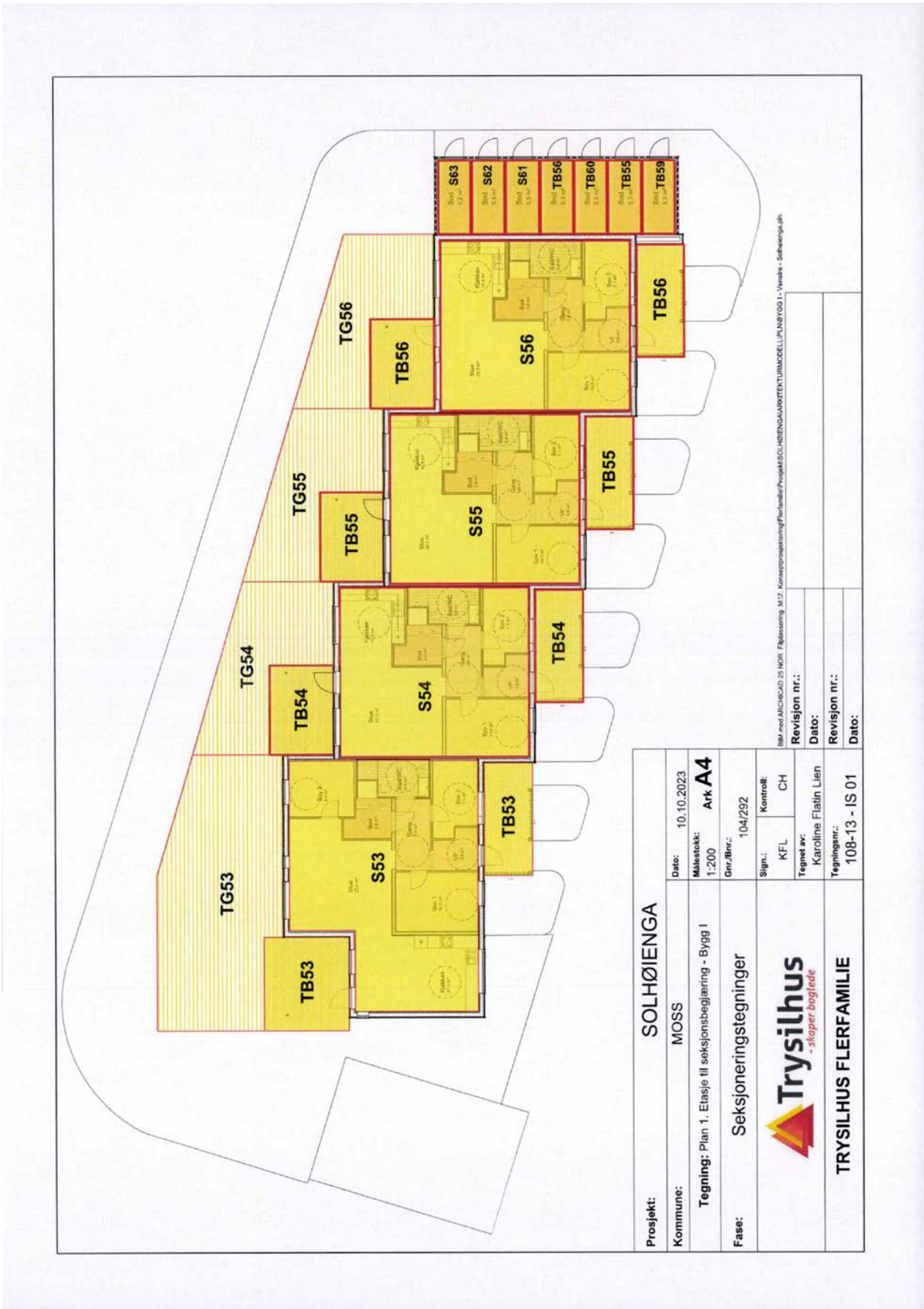
<b>Prosjekt:</b>	SOLHØIENGA	
<b>Kommune:</b>	MOSS	
<b>Tegning:</b>	Plan 2. Etasje til seksjonsbegjæring - Bygg H	<b>Dato:</b> 10.10.2023
<b>Målestokk:</b>	1:200	<b>Ark</b> A4
<b>Fase:</b>	Seksjoneringstegninger	<b>Gnr./Bnr.:</b> 104/292
 <b>Trysilhus</b> - skoper boligleder	<b>Sign.:</b> KFL	<b>Kontroll:</b> CH
	<b>Tegnet av:</b> Karoline Flatin Lien	
<b>Tegningnr.:</b> 108-13 - HS 02	<b>Revisjon nr.:</b>	<b>Dato:</b>
<b>TRYSSILHUS FLERFAMILIE</b>	<b>Revisjon nr.:</b>	<b>Dato:</b>



BM med ARC-HCAD 25 NOR. Fjølassing: M.U. Konseptprosjektet/Bygging/Prosjekt/SOLHØIENGA/ARHITEKTUR/MODELUP/INBYGG H - Venstre - Solhøien.ggh

Revisjon nr.:  
 Dato:  
 Revisjon nr.:  
 Dato:

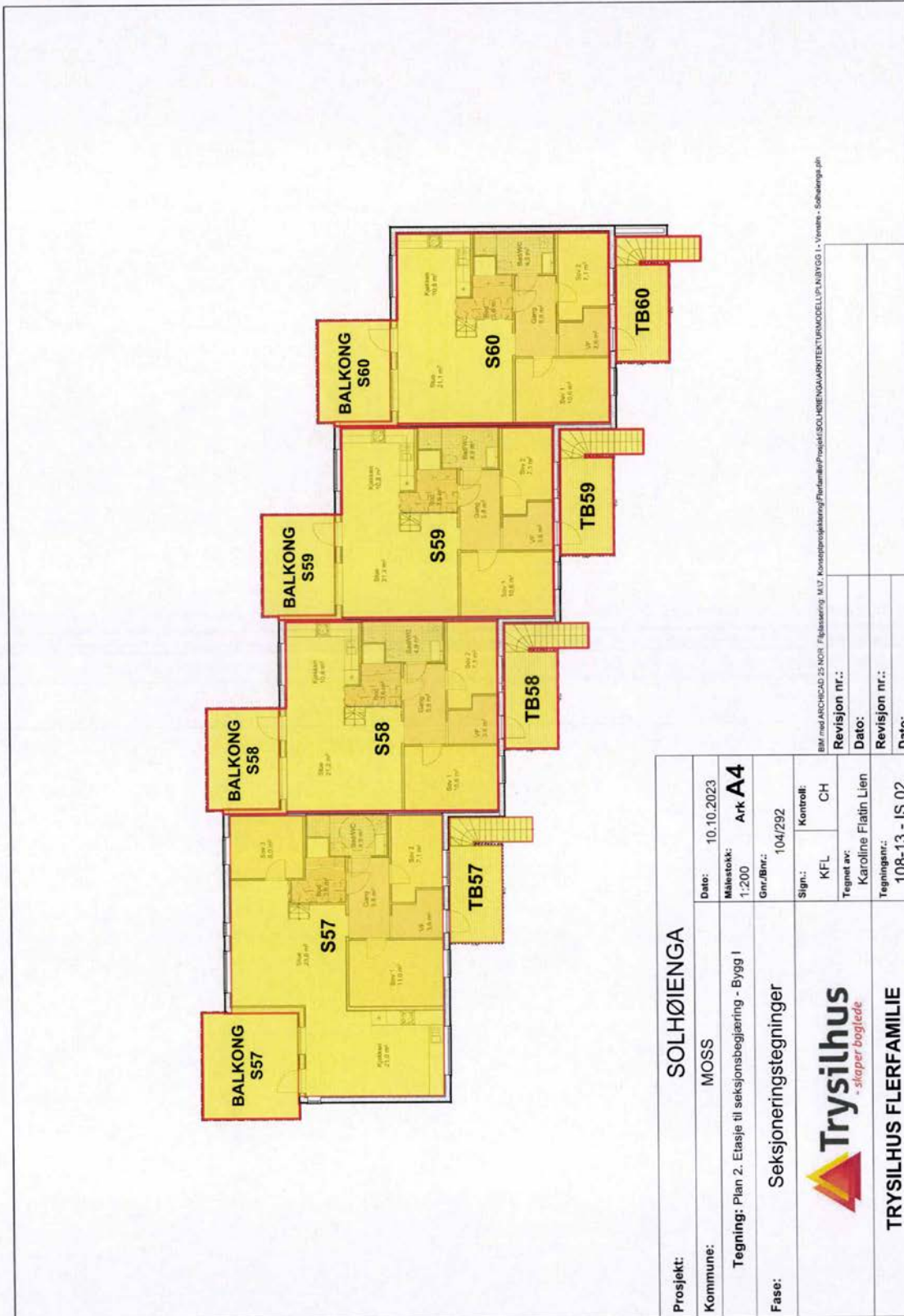
<b>Prosjekt:</b>	SOLHØIENGA		<b>Dato:</b>	10.10.2023
<b>Kommune:</b>	MOSS		<b>Målestokk:</b>	Ark A4 1:200
<b>Tegning:</b>	Plan 3. Etasje til seksjonsbegjæring - Bygg H		<b>Grnr./Bnr.:</b>	104/292
<b>Fase:</b>	Seksjoneringstegninger		<b>Sign.:</b>	KFL
 <b>TRYSILHUS FLERFAMILIE</b>			<b>Kontroll:</b>	CH
			<b>Tegnet av:</b>	Karoline Flatin Lien
			<b>Tegningsnr.:</b>	108-13 - HS 03



<b>Prosjekt:</b>	SOLHØIENGA	
<b>Kommune:</b>	MOSS	<b>Date:</b> 10.10.2023
<b>Tegning:</b>	Plan 1. Etasje til seksjonsbegjæring - Bygg I	<b>Målestokk:</b> 1:200 <b>Ark</b> A4
<b>Fase:</b>	Seksjoneringstegninger	<b>Gnr./Bnr.:</b> 104/292
	<b>Sign.:</b> KFL	<b>Kontroll:</b> CH
	<b>Tegnet av:</b> Karoline Flatin Lien	
	<b>Tegningsnr.:</b> 108-13 - IS 01	
	<b>Trysilhus</b> <i>- skaper byggede</i>	
	<b>TRYSILHUS FLERFAMILIE</b>	

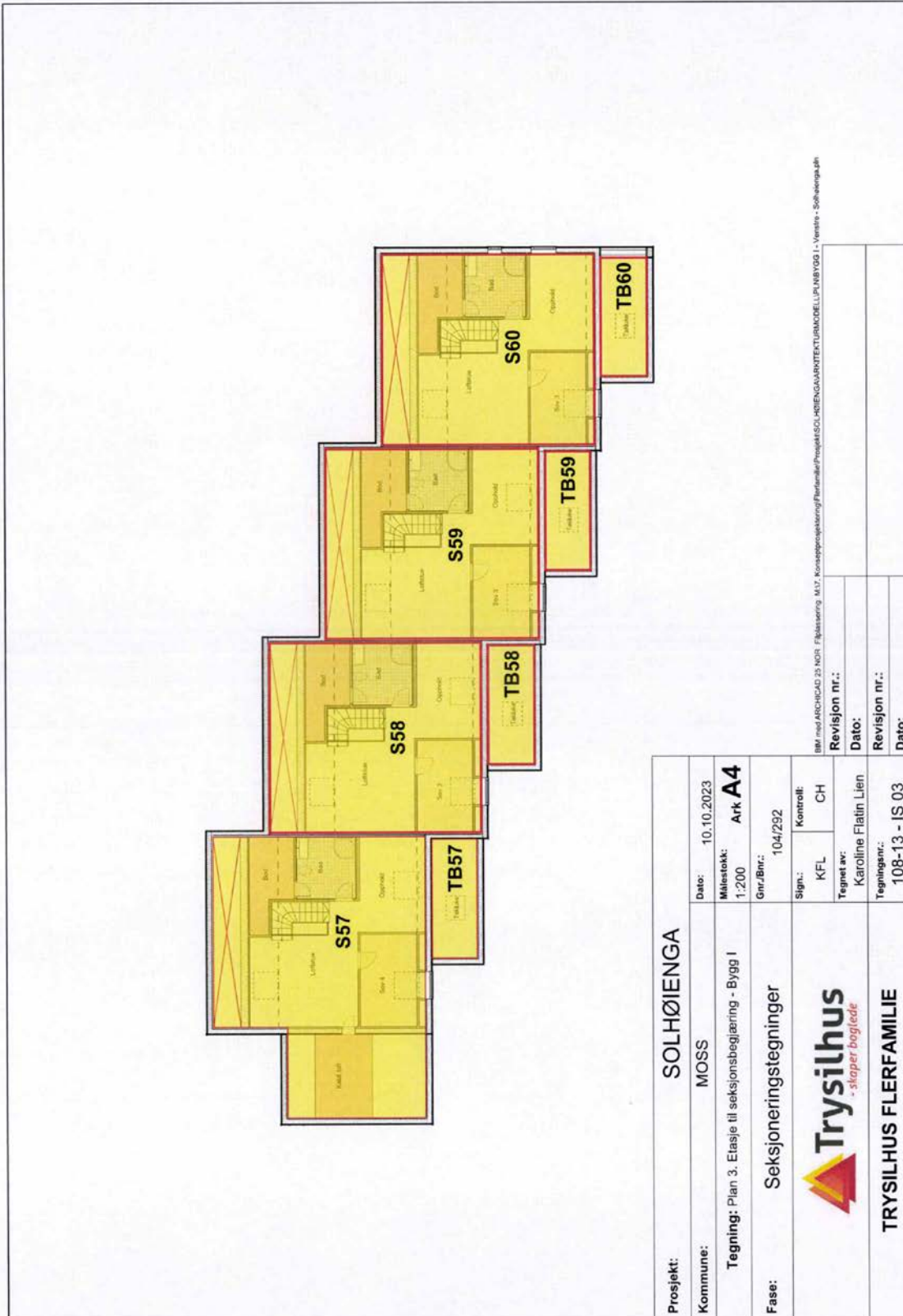
IBM med ARCHICAD 25 NOR. Filbasert M17. Konstruksjonsprogram for 2D/3D tegning og modellering av bygninger. Utviklet av Trysilhus AS.

<b>Revisjon nr.:</b>	
<b>Dato:</b>	
<b>Revisjon nr.:</b>	
<b>Dato:</b>	




<b>Prosjekt:</b>	SOLHØIENGA	
<b>Kommune:</b>	MOSS	
<b>Tegning:</b>	Plan 2. Etasje til seksjonsbegjæring - Bygg I	<b>Målestokk:</b> 1:200 <b>Ark</b> A4
<b>Fase:</b>	Seksjoneringstegninger	<b>Gnr/Bnr:</b> 104/292
	<b>Sign.:</b> KFL CH	<b>Kontroll:</b> CH
	<b>Tegnet av:</b> Karoline Flatin Lien	
	<b>Tegningsnr.:</b> 108-13 - IS 02	
	<b>TRYSILHUS FLERFAMILIE</b>	

BM med ANCHORD 25 NOR Teglassering, M.U. Konstruksjonsbyrå/Påmåling/Prosjekt/SOLHØIENGA/ARKITER/TURMODEL/UP.1210772.1\_Ventile - Selskapsplan  
**Revisjon nr.:**  
**Dato:**  
**Revisjon nr.:**  
**Dato:**



<b>Prosjekt:</b>	SOLHØIENGA	
<b>Kommune:</b>	MOSS	
<b>Tegning:</b>	Plan 3. Etasje til seksjonsbegjæring - Bygg I	<b>Dato:</b> 10.10.2023
<b>Fase:</b>	Seksjoneringstegninger	<b>Målestokk:</b> 1:200 <b>Ark:</b> A4
		<b>Gnr./Bnr.:</b> 104/292
		<b>Sign.:</b> KFL <b>Kontroll:</b> CH
		<b>Tegnet av:</b> Karoline Flatin Lien
		<b>Tegningnr.:</b> 108-13 - IS 03
		<b>Revisjon nr.:</b>
		<b>Dato:</b>
		<b>Revisjon nr.:</b>
		<b>Dato:</b>

BBM med ARCHICAD 25 NOR - Fjellsterrig 34,7. Konsappreparering/forutløst/Prosjekt/SOLHØIENGA/ARHITEKTUR/MODEL/LIN/BNBYGG I - Venstre - Solhøien gaule


<b>PROSJEKT: SOLHØIENGA</b>												
<b>Kommune:</b> MOSS											<b>Date:</b> 10.10.2023	
<b>Tegning:</b> Plantegning til seksjonsbegjæring - Carport 17 stk med bod bak											<b>Målestokk:</b> Ark A4 1:200	
<b>Fase:</b> Seksjoneringstegninger											<b>Gnr./Bnr.:</b> 104/292	
 <b>TRYSILHUS FLERFAMILIE</b>											<b>Sign.:</b> KFL <b>Kontroll:</b> CH	
											<b>Tegnet av:</b> Karoline Flatin Lien	
											<b>Tegningsnr.:</b> 108-13 - SS2	


BIM med ARCHICAD 26 NOR Fjållæsering A1.7 - Konseptplanlegging/Parallell/Prosjekt/SOLHØIENGA/RENTENTUR/MODELL/UT/M/Carport/Carport 17 stk Med Bod Bak - Solhøienнга.ghb												
<b>Revisjon nr.:</b>												
<b>Dato:</b>												
<b>Revisjon nr.:</b>												
<b>Dato:</b>												


<b>BOD</b> 2,3m <sup>2</sup>	<b>BOD</b> 5,1m <sup>2</sup>	<b>BOD</b> 5,1m <sup>2</sup>	<b>BOD</b> 5,1m <sup>2</sup>	<b>BOD</b> 5,1m <sup>2</sup>	<b>BOD</b> 5,1m <sup>2</sup>	<b>BOD</b> 5,1m <sup>2</sup>	<b>BOD</b> 5,1m <sup>2</sup>	<b>BOD</b> 5,1m <sup>2</sup>	<b>BOD</b> 5,1m <sup>2</sup>	<b>BOD</b> 5,1m <sup>2</sup>	<b>BOD</b> 5,1m <sup>2</sup>	<b>BOD</b> 5,1m <sup>2</sup>
<b>TB38</b>	<b>TB35</b>	<b>TB39</b>	<b>TB36</b>	<b>TB40</b>	<b>TB37</b>	<b>TB29</b>	<b>TB34</b>	<b>TB30</b>	<b>TB25</b>	<b>TB22</b>	<b>TB24</b>	<b>TB21</b>
Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport
<b>TB38</b>	<b>TB35</b>	<b>TB39</b>	<b>TB36</b>	<b>TB40</b>	<b>TB37</b>	<b>TB29</b>	<b>TB34</b>	<b>TB30</b>	<b>TB25</b>	<b>TB22</b>	<b>TB24</b>	<b>TB21</b>
Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport
<b>TB20</b>	<b>TB17</b>	<b>TB7</b>	<b>TB23</b>	<b>TB7</b>	<b>TB17</b>	<b>TB20</b>	<b>TB17</b>	<b>TB20</b>	<b>TB17</b>	<b>TB20</b>	<b>TB17</b>	<b>TB20</b>
Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport

<b>Prosjekt: SOLHØIENGA</b>																
<b>Kommune:</b> MOSS											<b>Date:</b> 10.10.2023					
<b>Tegning:</b> Plantegning til seksjonsbegjæring - Carport 16 stk											<b>Målestokk:</b> 1:200		<b>Ark</b> <b>A4</b>			
<b>Fase:</b> Seksjoneringstegninger											<b>Grø./Bnr.:</b> 104/292		<b>Sign.:</b> KFL		<b>Kontroll:</b> CH	
											<b>Tegnet av:</b> Karoline Flatlin Lien		<b>Tegningsnr.:</b> 108-13 - SS3			
<b>TRYSILHUS FLERFAMILIE</b>																
<small>BIM med ARD/CAD 2D NOR - Fillassering: M:\7_Konseptprosjektering\Bilmarke\Prosjekt\SOLHØIENGA\ARKTERTUR\MODELL\N\CarpportCarport 16 stk - Modline - Solhøiennga.pht</small>																
<b>Revisjon nr.:</b>											<b>Date:</b>					
<b>Revisjon nr.:</b>											<b>Date:</b>					

TB4	TB1	TB5	TB6	TB2	TB3	TB18	TB16	TB15	TB19	TB27	TB31	TB33	TB28	TB32	TB26
Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport

<p style="text-align: center;"> <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">TB53</span> <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">TB52</span> <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">TB48</span> <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">TB41</span> <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">TB43</span> <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">TB49</span> </p>		<b>Prosjekt:</b> SOLHØIENGA			
		<b>Kommune:</b> MOSS	<b>Date:</b> 10.10.2023		
		<b>Tegning:</b> Plantegning til seksjonsbegjæring - Carport 6 stk		<b>Målestokk:</b> 1:200	<b>Ark</b> <b>A4</b>
		<b>Fase:</b> Seksjoneringstegninger		<b>Govr/Bnr.:</b> 104/292	<b>Sign.:</b>
		 <p><b>TRYSILHUS FLERFAMILIE</b></p>		<b>Kontroll:</b> KFL CH	<b>Tegnet av:</b> Karoline Flaum Lien
				<b>Tegningnr.:</b> 108-13 - SS4	
<p><small>BIM med ARCHICAD 25 NOR - Fillassering: M:\7_Konseptprosjektering\7\Borger\Prosjekt\SOLHØIENGA\ARTEKTUR\MODELL\PLN\Carport\Carport 6.stk - Modem - Solhøiennga.gh</small></p>		<b>Revisjon nr.:</b>			
		<b>Dato:</b>			
		<b>Revisjon nr.:</b>			
		<b>Dato:</b>			



<p>Revisjon nr.:</p> <p>Dato:</p>		<p>Revisjon nr.:</p> <p>Dato:</p>	
		<p>Revisjon nr.:</p> <p>Dato:</p>	
<p>BIM med ARCHICAD 25 NOK. Eigaessing: M.7. Konseptprosjektering Flerfamilie Prosjekt/SOLHØIENGA/ARKTENTURMODELL/INCCarport/Carport 7 sst. Med Bod Bak - Solhøienega.jnh</p>		<p>Revisjon nr.:</p> <p>Dato:</p>	
<p>Prosjekt: SOLHØIENGA</p>		<p>Date: 10.10.2023</p>	
<p>Kommune: Moss</p>		<p>Målestokk: 1:200 Ark A4</p>	
<p>Tegning: Plantegning til seksjonsbegjæring - Carport 7 sst med bod bak</p>		<p>Gnr./Bnr.: 104/292</p>	
<p>Fase: Seksjoneringstegninger</p>		<p>Sign.: KFL CH</p>	
		<p>Tegnet av: Karoline Flatin Lien</p>	
<p>TRYSILHUS FLERFAMILIE</p>		<p>Tegningsnr.: 108-13 - SS6</p>	

BOD 11,40 m <sup>2</sup>	BOD 11,40 m <sup>2</sup>	BOD 11,40 m <sup>2</sup>	BOD 11,40 m <sup>2</sup>	BOD 11,40 m <sup>2</sup>	BOD 11,40 m <sup>2</sup>	BOD 11,40 m <sup>2</sup>
TB11	TB14	TB10	TB13	TB9	TB12	TB8
Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport	Carport
TB11	TB14	TB10	TB13	TB9	TB12	TB8





Prosjekt:	SOLHØIENGA	
Kommune:	Moss	Date: 10.10.2023
Tegning:	Seksjoneringsplan for seksjonering	Målestokk: Ark <b>A3</b>
Fase:	Seksjoneringstegninger	Rev./Rev.:
		104/292
 <b>TRYSILHUS FLERFAMILIE</b>	Sign.:	Kontroll:
	KFL	CH
	Tegnet av:	Revisjon nr.:
	Karoline Flatin Lien	Date:
	Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
	108-13 - SS1	Date:





Byggenr. nr.	
Dato	
Byggenr. nr.	
Byggenr. nr.	

Prosjekt	<b>SOLHOIENGA</b>	Dato	05.06.2023
Byggesett		Byggesett	AA-A1
Kommune	<b>Moss</b>	Byggesett	AA-A3
Tytenavn	Plan 1. Etasje - Bygg B	Byggesett	
Fase	<b>BYGGESØKNAD</b>	Byggesett	104240
 <b>Trysilhus</b> TRYSILHUS FLERFAMILIE		Byggesett	
		Byggesett	
		Byggesett	106-13 - 001

# Nabolagsprofil

Solhøiveien 98A - Nabolaget Voldskogen/Eskelund - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Rygge torg Linje 201, 600, 630, 633	7 min 0.6 km
Rygge stasjon Linje RE20	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

## Skoler

Halmstad skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	13 min 1.2 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	11 min 6.6 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	11 min 9.3 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	16 min 9.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

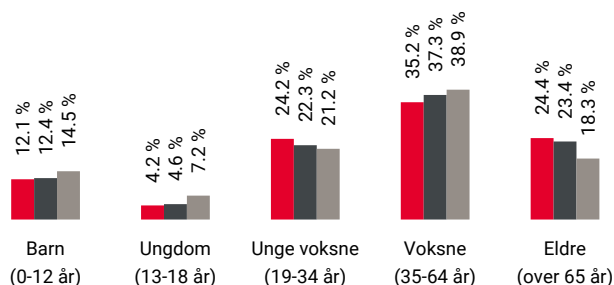
Bra 73/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Espira Fasanveien (1-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Voldskogen barnehage (1-5 år) 35 barn	13 min 1.1 km
Halmstad barnehage (1-5 år) 62 barn	15 min 1.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Halmstad Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Rygge PostNord	9 min 0.8 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



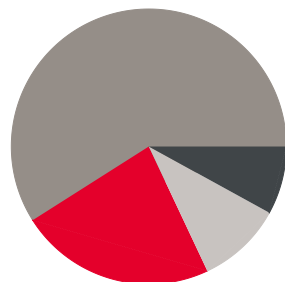
### Gateparkering

Lett 80/100

## Sport

Rygge idrettspark	9 min
Ballspill, fotball	0.8 km
Halmstad skole - gymnastikksal	11 min
Aktivitetshall	1 km
SKY Fitness Rygge	9 min
Fokus Trening	10 min

## Boligmasse

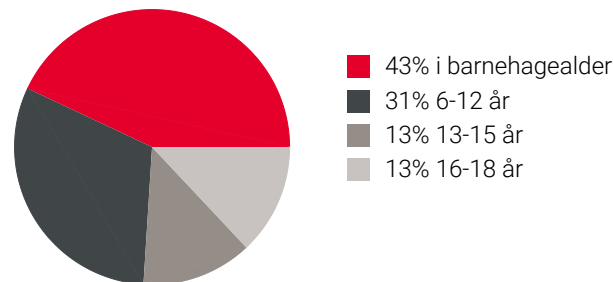


- 23% enebolig
- 8% rekkehus
- 59% blokk
- 10% annet

## Varer/Tjenester

Rygge Storsenter	12 min
Vitusapotek Rygge	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

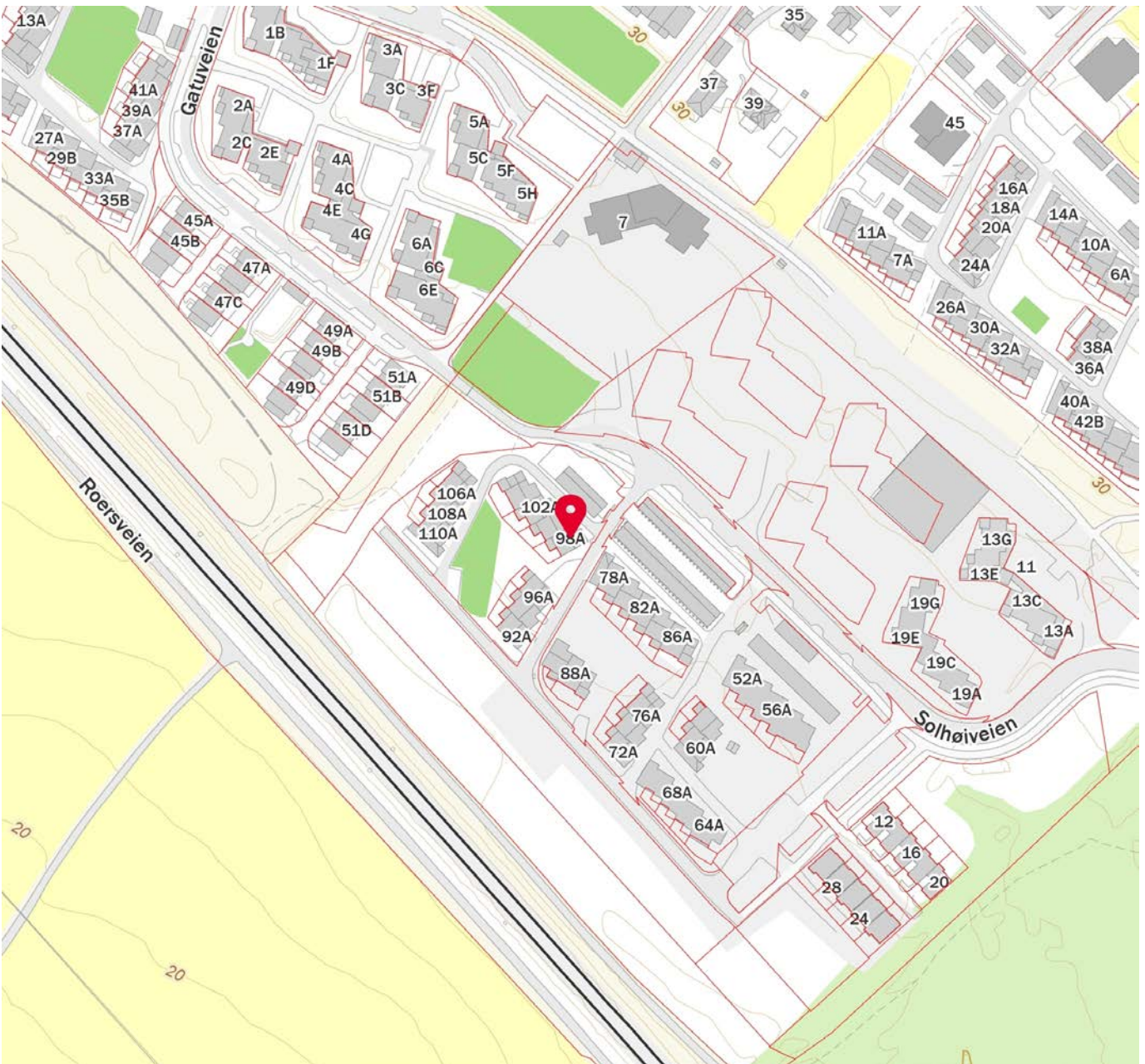



0% 51%

- Voldskogen/Eskelund
- Ryggebyen
- Norge

## Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Solhøveien 98A  
1580 RYGGE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anine Lind

**Telefon:** 921 33 023  
**E-post:** anine.lind@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre