

aktiv





Eiendomsmegler MNEF

Karl Iversby

Mobil 922 83 824

E-post karl.iversby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG. TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 26 610,-
Omkostn.: Kr 89 500,-
Total ink omk.: Kr 3 616 110,-
Felleskostn.: Kr 2 950,-
Selger: Robin Aasen
Mariell Fjeld Engelsjord

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 68/74 kvm
Tomtstr.: 8592.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 5
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1109250078

Stilren moderne 3-roms selveierleilighet i 2. etasje.

Moderne, innflyttingsklar 3-roms selveierleilighet fra 2020 med attraktiv beliggenhet i 2. etasje. Leiligheten byr på en lys og luftig atmosfære med store vinduer, god takhøyde og en åpen stue- og kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer. Peisovnen gir lun stemning, og badet har fliser og varmekabler. To gode soverom, praktisk bod, sportsbod og egen carport følger med. Alt dette i et rolig og nyere boligområde på Halmstad, med kort gangavstand til tog, buss, butikker, treningssenter og flotte turområder. Et svært komfortabelt og lettstelt hjem med en helt optimal hverdagslogistikk.

Kort fortalt:

- Carport og sportsbod
- Sydvestvendt balkong på 10kvm
- Takhøyde fra 3,2 - 3,9 meter
- Balansert ventilasjon
- Rolig og sentralt

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	59
Energiattest	63
Nabolagsprofil	69
Budskjema	165

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 10 m²

Selveierleilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 68 m² Entre, gang, to soverom, bod, bad og stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m² Terrasse- og balkongareal

Sportsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Sportsbod

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tomten til eiendommen Ryggeraet 24D er felles for bebyggelsen og inkluderer asfalterte gang- og parkeringsarealer, gressarealer og diverse beplantninger.

Det er også en parkeringskjeller og carport under byggene, samt gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Leiligheten har tilkomst via utvendig trappeoppgang og felles svalgang.

Det er ingen dokumentasjon på fordeling eller bruk av boder, men selger opplyser at denne leiligheten bruker bod i felles bygg utenfor leilighetene. Det gis ingen garanti for at bruken varer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8592.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for bebyggelsen, med asfalterte gang- og parkeringsarealer, gressarealer og diverse beplantninger. Parkeringskjeller og carport for bebyggelsen liggende under bygg nedenfor, samt gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Beliggenhet

Beliggenheten i Ryggeraet 24D treffer en sjelden sweet spot: et rolig og skjermet boligmiljø på Halmstad, men fortsatt så sentralt at hverdagslogistikken går på autopilot. Her bor man i en fredelig lomme med lite trafikk og lav puls, men har både butikker, treningssenter, apotek, kafé og spisesteder innenfor et par minutters gange. Rygge stasjon ligger bare et lite rusle-strekk unna, og med E6 bare noen øyeblikk fra innkjørselen er avstanden til både Oslo og resten av Østfold mer pendler-vennlig enn de fleste forventer.

Halmstad er et nabolag som lever sitt eget lille liv: lyst, åpent og solrikt, med gode lekeområder og trygge gangstier som binder alt sammen. Barneskole og barnehager ligger i gåavstand, og like i nærheten finner du Halmstad Aktivitetspark – et populært samlingspunkt for store og små. Her får du sandvolleyballbane, Tuftepark, lekeområder, grøntarealer, rasteplasser og tilhørende gress- og kunstgressbaner. Tar du turen videre oppover, møter du Ryggehallen med både svømmehall og idrettsarena.

Nabolaget har også sin egen "lokale sjel": Rygge Meieri, kjent for håndverksost laget på økologisk melk fra Bjølsund Gård rett borti veien. Tvers over ligger Lageret Pub, et lite sted med stor sjarm, live musikk og lav terskel for et hyggelig glass.

Når du trenger mer enn nærsenteret, ligger hele Moss-regionens fasiliteter kun få minutter unna. Høyden handelsområde og Rygge Storsenter gir deg bredt utvalg av butikker og servicetilbud, mens Mosseporten og Moss sentrum ligger godt innen rekkevidde med både buss, tog eller bil.

For friluftsfolk er dette området et kinderegg: Mossemarka med sine turstier og lysløype, de populære badeplassene på Larkollen og Møvikstranda, Vansjøs idylliske bukter og kyststien som slynger seg gjennom kulturlandskapet på Kureåsen. Det er kort vei til sand mellom tærne, skog under skoene og vann i sikte. Og for golfentusiaster, Evje Golfpark ligger bare åtte minutter unna, kjent som en av landets aller fineste baner.

Kort oppsummert: Ryggeraet 24D gir deg en rolig adresse i et voksende og velutviklet nabolag, kombinert med nærhet til alt som gjør hverdagen enkel og helgene fleksible. En perfekt miks av stille småbyliv og storbytilgang – akkurat slik mange ønsker at livet skal flyte.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Halmstad barnehage - 10 min gange

Espira Fasanveien - 11 min gange

Voldskogen barnehage - 11 min gange

Skoler

Halmstad skole (1-7 kl.) - 15 min gange

Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) - 8 min kjøring

Malakoff videregående skole (videregående) - 13 min kjøring

Tomb videregående skole (videregående) - 12 min kjøring

Sport og trening

Rygge idrettspark - 11 min gange

Halmstad skole - gymnastikksal - 12 min gange

SKY Fitness Rygge - 5 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

Småhusbebyggelse oppført i 2020, med leiligheter fordelt på 2 etasjer.

Bebyggelsen er oppført med støpt plate på mark. Grunnmuren består av ringmurselementer. Yttervegger er oppført i trekonstruksjon, utvendig er det liggende og stående malt trepanel. Takkonstruksjonen er av type pulttak med sperrer i tre, utvendig tekket med sveiset papp. Etasjeskillere er oppført i trekonstruksjon.

Vinduer og hev- og skyvedør er med 3-lags glass med malte karmmer. Vinduer er av type fastkarm og 2-veis åpning med luftestilling. Ytterdøren har brannklasse EI30. Boligen har en terrasse mot sør, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot underliggende terrasse med tilfarere anlagt mot husvegg, papptekket gulv og terrassebord på overside med rekkverk i glass og aluminium.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Bad / vaskerom - Overflate gulv

Avvik: -Oppbrett ved terskel er under kravet på minimum 15 mm over ferdig gulv. For å kunne tilfredsstille kravene til lav/flat terskel etter preaksepterte ytelser, må det etableres fall mot sluk på minimum 1:100 over hele gulvflaten utenfor dusjsonen.

Oppbrettet fungerer som en avgrensning som skal hindre at både bruks- og lekkasjevann renner ut av våtrommet

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

- Kjøkken - Kjøkken

Avvik: -Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport.

Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse: Det er påvist hulrom under noen av flisene i gulvet. Disse var også tilstede da vi kjøpte leiligheten i 2023. Fikk også beskjed fra takstmann at fall mot sluk i dusjen ikke er helt etter dagens krav.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Usikkert da det ble gjort av sameie

Beskrivelse: Utført maling av fasaden i 2024

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det har vært tidligere påvist fukt i noen av bodene(ikke i vår del), men det er utbedret.

Innhold

BRA-i 68 kvm: Entre, gang, to soverom, bod, bad og stue og kjøkken

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Sportsbod:

BRA-e 6 kvm: Sportsbod

Standard

Kjøkken:

Sigdal-kjøkken fra 2020 med malte slette vegger med glassplate over steketopp og vask, malt slett himling og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over- og underskap og en laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Hvitevarer som kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter. Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.

Bad:

Badet er fra 2020 og har fliser på vegger, malt slett himling og flislagt gulv med gulvvarme. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett og dusj rett på flis med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekksventil i tak og spalte under dørblad for tilførsel av tilluft.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett på gulvet.

Vegger: Malte slette vegger.

Himling: Malt slett himling.

Vedlikehold: Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: VVS-anlegg fra 2020 bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad. Stoppekraner er plassert i rørskapet. Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken.
- Avløpsrør: Avløp og sluker i plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon fra 2020, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, og tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er luftespalter under dører. Aggregat er plassert på bod. Ventilator på kjøkken har kullfilter.
- Varmtvannstank: Benkebereder fra Høiax fra 2020, plassert i kjøkkenskap. Berederen er lekkasjesikret med fuktføler og sikkerhetsventil.

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.

-Garderobeskap på soverom følger ikke leiligheten ved salg.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

- De integrerte hvitevarene på kjøkkenet følger leiligheten ved salg.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Selger opplyser om at filter sist ble skiftet 23. april 2025.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Avstemning om hvorvidt styret skal utrede og gjennomføre oppgradering av lekeplassen og spesifikt lekeapparatet, med kostnadsramme på ca 100.000,-
- 1. Erstatte den ødelagt stolpen med en medium-høy variant (ca 2,5 m) med moderat lys. Denne vil gi bedre dekning, forhåpentligvis uten å forstyrre.
- 2. Etablere lys på veggene på bodene der det er mørke områder. Særlig på veien til 24 og 26.
- 3. I tillegg ønsker vi å forsterke oppfordringen om at alle utlys står på til enhver tid. Dette kan ikke kreves fra styret/sameiet, men kan sees som en felles innsats til alles beste. Da slipper vi installasjon av enda flere nye lyspunkter, og kostnaden blir automatisk delt på alle. Enten må alle være med, eller så må vi trolig gjøre ekstra investeringer for å få god nok utebelysning på vinteren. Dette er blir en total investering på ca 30-50.000kr

2024:

- Maling av utvendig fasade i 2024, utført i regi av sameiet

TV/Internett/Bredbånd

Fiber og tv fra Altibox (grunnpakke) er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Leiligheten disponerer plass tildelt i carport. Carport og garasje er fellesområde for sameiet.

Ratunet Rygge Boligsameie tilbyr flere parkeringsmuligheter for beboerne og deres gjester:

1. Garasjeanlegg/Garasjekjeller:

- Sameiet har et garasjeanlegg med parkeringsplasser og sportsboder.
- Garasjeplassene er en del av sameiets fellesareal og er ikke seksjonert som tilleggsdeler til eierseksjonene.
- Eierseksjoner med bruksrett til garasjeplass har fått tildelt plass av utbygger ved kjøp av seksjonen.
- Utleie av parkeringsplasser innenfor sameiet kan skje med samtykke fra styret, men utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

2. Utendørs Parkeringsplasser:

- Parkeringsplasser utendørs er fellesareal og brukes til gjesteparkering.
- Beboere kan parkere i opp til én time for inn-/utlasting, men ellers er plassene kun for gjester.
- Parkering på småveiene og andre steder på sameiet er forbudt, men man kan kjøre til døren for inn-/utlasting.

3. Ladepunkt for El-bil:

- Seksjonseiere kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.
- Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:

- Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, forutsatt at de allerede disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Disse parkeringsmulighetene gir fleksibilitet og bekvemmelighet for beboerne og deres gjester.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

88563511

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, ved, varmekabler på bad, peis/ildsted og panelovner

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Energikarakteren for boligen er C. Fant ikke noe relevant informasjon om oppvarmingskarakteren i dokumentene.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 6 295

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt bolig: kr 3249,00

Feiing/tilsynsavgift: kr 448,00

Årsgebyr vann: kr 632,50

Årsgebyr avløp: kr 948,75

Akonto vann: kr 1683,32

Akonto avløp: kr 2582,01

Totalt: kr 9543,58

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 3 249

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3 249,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 926 065

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 704 261

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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

67/2184

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag fellesgjeld, forretningsførsel og driftskostnader, felles vedlikehold og strøm, kommunale avgifter, tv-og internett.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 950

Andel Fellesgjeld

Kr 26 610

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

19.11.2025

Andel fellesformue

Kr 20 372

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Sameiet

Sameienavn

RATUNET RYGGE

Organisasjonsnummer

922 555 052

Om sameiet

Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 101, bnr. 5 i Moss kommune.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Begrensningen gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arve eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller

kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 45454545, Nordea
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11-11-2025: 6.50% pa.
Antall terminer til innfrielse: 91
Saldo per 11-11-2025: kr 860539
Andel av saldo: kr 0
(siste termin 30-06-2033)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (172 702,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (230 861,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Oppgradering av lekeplassen og spesifikt lekeapparatet, med kostnadsramme på ca 100.000,-

Utebelysning med en total investering på ca 30-50.000kr

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjenning foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjenning ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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 utskiftning i henhold til denne bestemmelse.
Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 5, seksjonsnummer 18 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:

3103/101/5/18:

16.04.1929 - Dokumentnr: 906310 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3103 Gnr:101 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1950 - Dokumentnr: 3239 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:101 Bnr:40

Overført fra: Knr:3103 Gnr:101 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1984 - Dokumentnr: 349 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:101 Bnr:193

Overført fra: Knr:3103 Gnr:101 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1993 - Dokumentnr: 9936 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:101 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.2025 - Dokumentnr: 1377751 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Sarpsborg AS
Org.nr: 934 500 512
Elektronisk innsendt

13.03.2019 - Dokumentnr: 304031 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/2184

01.01.2020 - Dokumentnr: 456134 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0136 Gnr:1 Bnr:5 Snr:18

01.01.2024 - Dokumentnr: 693311 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3002 Gnr:101 Bnr:5 Snr:18

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.09.2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.09.2021.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Offentlig vann
Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Ryggeraet 20 mfl (plan-ID M270). Dette er en detaljregulering som regulerer eiendommen til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, samt tilhørende anlegg som kjørevei, parkering og utearealer.. 21.03.2017

Følger Kommuneplanens arealdel 2021-2032, ikrafttredelse 24.03.2021. 8 592 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn Bolig.

Det pågår arbeid med Kommunedelplan for Halmstad med plan-ID 464.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H220 for støy (Gul sone iht. T-1442) i kommuneplanen. I reguleringsplanen er eiendommen også omfattet av hensynssone H730_1 (Båndlegging etter lov om kulturminner) og H570_1 (Bevaring av kulturmiljø).

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

26 610 (Andel av fellesgjeld)

3 526 610 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

88 150 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

89 500 (Omkostninger totalt)

100 400 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 200 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 616 110 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 627 010 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 629 810 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 89 500

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 500 Digital annonsering

6 950 Fotograf
2 329 Kommunale opplysninger
24 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 847 Opplysninger fra forretningsfører
1 875 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
9 900 Tilretteleggingsgebyr
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 104 201

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

Karl Iversby
Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Ansvarlig megler bistås av

Karl Iversby
Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Ine M. Bredholt
Daglig leder/Eiendomsmegler
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Oppdragstaker

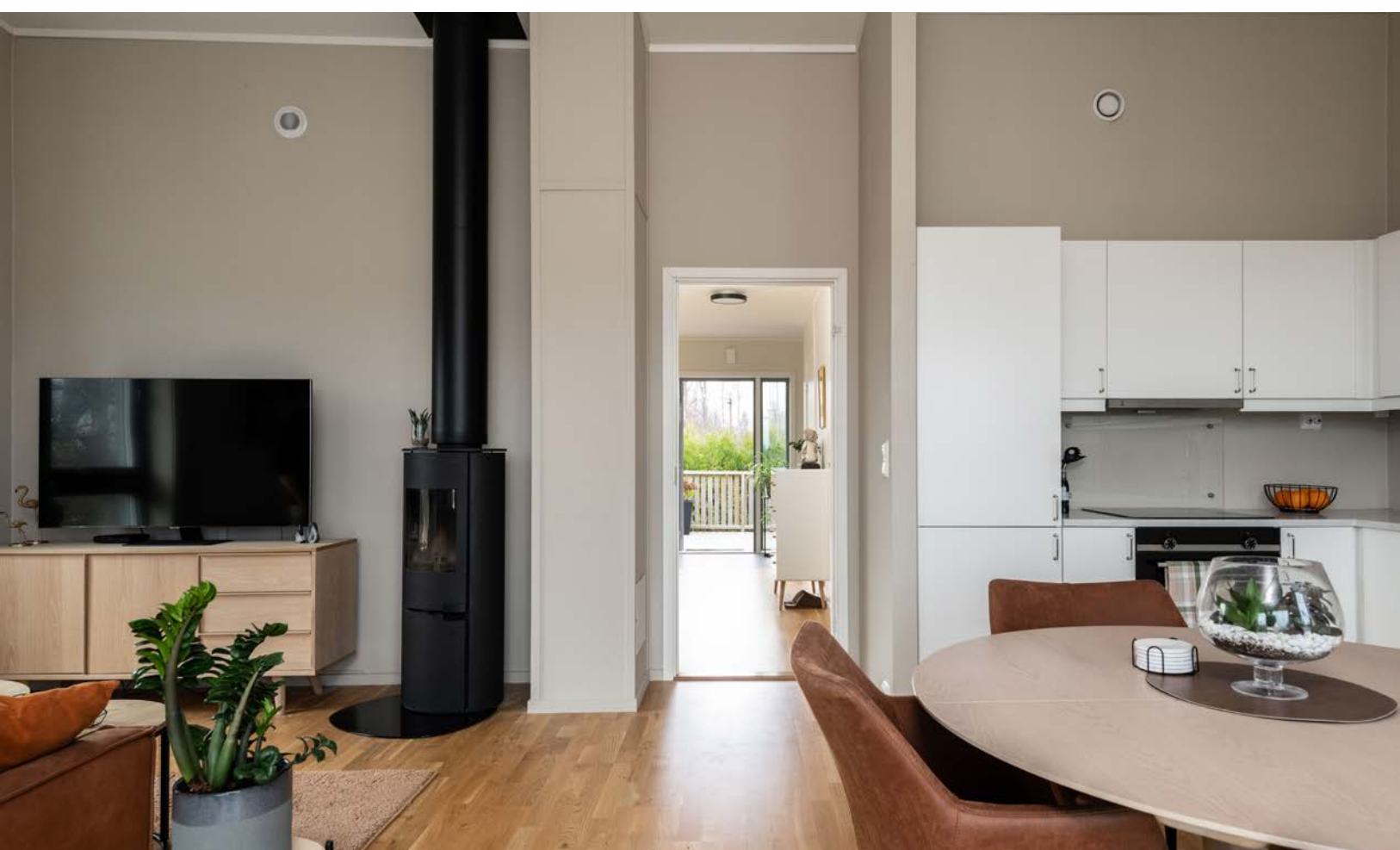
Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

Salgsoppgavedato

19.11.2025



































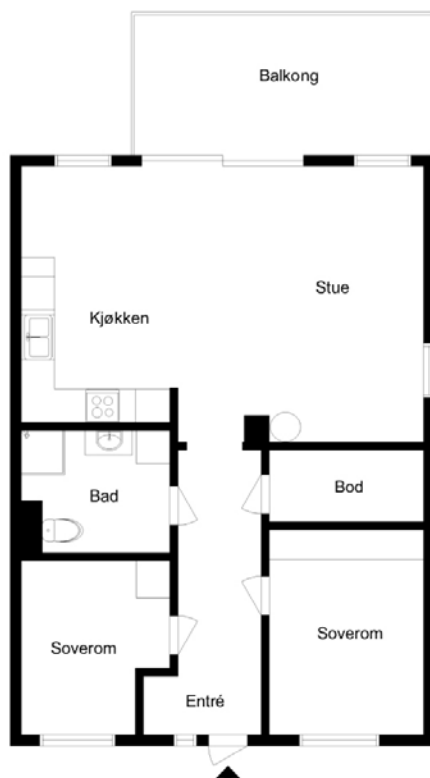








Plantegning



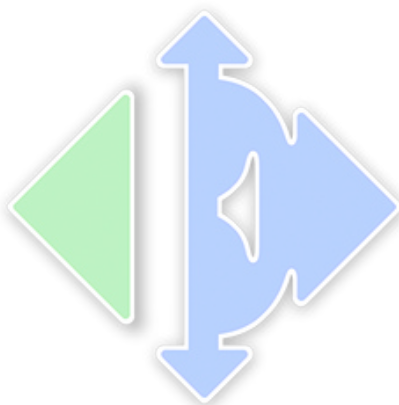
Ikke Måltar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Selveierleilighet (i småhus)
Ryggeraet 24D
1580 Rygge



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Marcus Winther

Dato: 17/11/2025

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

Bolavi



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:101, Bnr: 5

Hjemmelshaver: Robin Aasen

Seksjonsnummer: 18

Festenummer: -

Andelsnummer: -

Byggeår: 2020

Tomt: Eiet tomt 8 592 m²

Kommune: 3103-Rygge

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Robin Aasen

Befaringsdato: 13.11.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for bebyggelsen, med asfalterte gang- og parkeringsarealer, gressarealer og diverse beplantninger. Parkeringskjeller og carport for bebyggelsen liggende under bygg nedenfor, samt gjesteparkering på oppmerkede plasser.

OM BYGGEMETODEN:

Småhusbebyggelse oppført i 2020, med leiligheter fordelt på 2.etasjer.

Bebyggelsen er oppført med støpt plate på mark med ringmurselementer. Yttervegger og etasjeskillere oppført i trekonstruksjon, utvendig er det liggende og stående malt trepanel. Vinduer og hev- og skyvedør med 3-lags glass med malte karmmer. Vinduer er av type fastkarm og 2-veis åpning med luftestilling. Det registreres datostempling fra 2019. Ytterdør med brannklasse EI30. Takkonstruksjon av type pulttak med sperrer i tre, utvendig tekket med sveiset papp. Terrasse med takoverbygg, oppført i trekonstruksjon med papptekket gulv, tilfarere og terrassegulv, rekkverk i glass og aluminium.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Den aktuelle leiligheten ligger i 2 etasje og er en del av en firemannsbolig. Leiligheten er arealeffektiv og inneholder entre, gang, to soverom, bod, bad og åpen stue-kjøkkenløsning. Leiligheten har tilkomst via utvendig trappeoppgang og felles svalgang.

Leiligheten har god standard fra byggeår med normal slitasje iht alder og bruk.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Varmekabler på bad, peis/ildsted og panelovner

BOD OG PARKERING:

-Sportsbod liggende på bakkeplan, ytterst til venstre nedenfor bebyggelsen

-Parkeringsplass i carport, lengst til høyre nede på bakkeplan

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

-Selger

-Kommunale opplysninger i meglerpakka

-PropCloud.no

-Boligens FDV (minnebrikke)

-Det er levert egenerklæring fra selger

-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

2.ETG

Vegger: Slettmalt og fliser på bad

Tak: Slettmalt

Gulv: Parkett, fliser i entre og på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses om følgende påkostninger:

-Maling av utvendig fasade i 2024, utført i regi av sameiet

FELLESKOSTNADER:

Det opplyses om at det betales totale felleskostnader pr. mnd. kr. 2.950,-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje	68			10	65	3
SUM BYGNING	68			10	65	3
SUM BRA	68					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Sportsbod		6				6
SUM BYGNING		6				6
SUM BRA	6					

BRA-i:

2.etasje:

-Entre, gang, to soverom, bod, bad, stue og kjøkken

BRA-e:

2.etasje:

-Ingen

Annet:

-Sportsbod

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

-Takhøyden i leiligheten er 3,2 - 3,9 meter. Teknisk himling i gang, bod og bad med lavere takhøyde

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Selger

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

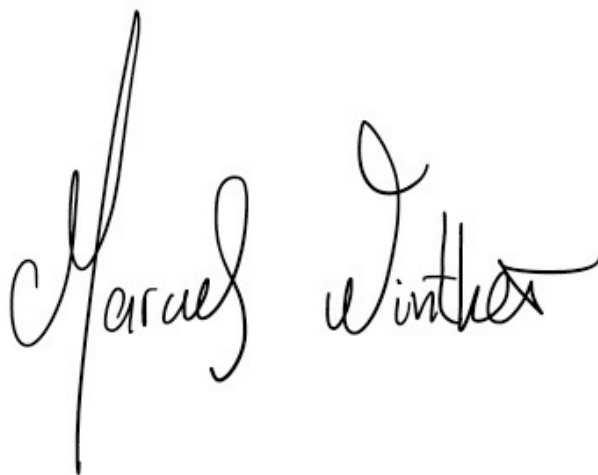
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

17/11/2025



Marcus Winther

1. Våtrom**1.1 Bad / vaskerom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2020.

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, dusj rett på flis med glassdører. Avtrekksventil i tak og spalte under dørblad for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ledende fall fra vegger og dør mot nedslagsfelt til dusj (ikke 1:100), fall rundt sluk er 1:50 og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2,5 cm som er tilfredsstillende

Merknader:

- Oppbrett ved terskel er under kravet på minimum 15 mm over ferdig gulv. For å kunne tilfredsstille kravene til lav/flat terskel etter preaksepterte ytelser, må det etableres fall mot sluk på minimum 1:100 over hele gulvflaten utenfor dusjsonen. Oppbrettet fungerer som en avgrensning som skal hindre at både bruks- og lekkasjevann renner ut av våtrommet
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Tettesjikt av litex-plater, smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Ifølge gjennomføringsplan er uavhengig kontroll utført av Fexbo AS. Kriterier for at hulltaking kan unnlates anses som oppfylt

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemte under klemring

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Sigdal-kjøkken fra 2020.

Malte slette vegger med glassplate over steketopp og vask, malt slett himling og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Ventilator med kullfilter og benkebereder i hjørneskap.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i leiligheten viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker over 2,0 meter

GULV:

-Normale slitasje, mindre sår/merker enkelte steder i stue

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje, eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og hev- og skyvedør med 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm og 2-veis åpning med luftestilling. Det registreres datostempling fra 2019. Ytterdør med brannklasse EI30.

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.
- Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse mot sør, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot underliggende terrasse med tilfarere anlagt mot husvegg, papptekket gulv og terrassebord på overside med rekkverk i glass og aluminium.

- Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger

Merknader:

-Fallforhold og tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40. Manglende fall kan medføre dårligere vannavrenning

-Avstand mellom gulv og terrassedør, samt avstand mellom trekledning og gulv er mindre enn anbefalt, som vil gjøre terrassedør, trekledning og gulv sårbar for vannsprut og snø

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekraner plassert i rørskap på badet
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
- Det foreligger FDV for anlegget i minnebrikke

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er lekkasjesikret.

Boligen har benkebereder fra Høiax plassert i kjøkkenskap. Berederen er tilkoblet via fast strøm og lekkasjesikret med fuktføler og sikkerhetsventil direkte tilkoblet kjøkkenavløpet.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020

Det var sist inspisert i 23 april 2025

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen. Ventilator på kjøkken med kullfilter.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen

-Aggregat er plassert på bod

-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet 23 april 2025. Anbefalt intervall for filterskift er minst 1 - 2 ganger i året, samt regelmessig rens av innvendig tilluft- og avtrekkspunkter

Merknader:

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften (vurdert i pkt 2.1, kjøkken)

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke utført

Det elektriske anlegget ble installert i 2020

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i boden. Anlegget er i hovedsak skjult og det er totalt 12 kurser inkludert hovedsikring.

-Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskapet, for installasjon av nytt elektrisk anlegg. Utført av Sarpsborg Elektro, datert 03.12.2020

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Ikke utført

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det foreligger byggetegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 22.10.2018

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for firemannsbolig, datert 20.09.2021

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Siste feiing og tilsyn av ildsteder er ukjent, opplysninger er ikke innhentet

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad / vaskerom Overflate gulv**

-Oppbrett ved terskel er under kravet på minimum 15 mm over ferdig gulv. For å kunne tilfredsstille kravene til lav/flat terskel etter preaksepterte ytelser, må det etableres fall mot sluk på minimum 1:100 over hele gulvflaten utenfor dusjsonen. Oppbrettet fungerer som en avgrensning som skal hindre at både bruks- og lekkasjevann renner ut av våtrommet

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det frie omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250078	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mariell Fjeld Engelsjord	Robin Aasen

Gateadresse	
Ryggeraet 24D	

Poststed	Postnr
RYGGE	1580

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1109250078

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er påvist hulrom under noen av flisene i gulvet. Disse var også tilstede da vi kjøpte leiligheten i 2023. Fikk også beskjed fra takstmann at fall mot sluk i dusjen ikke er helt etter dagens krav.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført maling av fasaden i 2024

Arbeid utført av

Usikkert da det ble gjort av sameie

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Det har vært tidligere påvist fukt i noen av bodene(ikke i vår del), men det er utbedret.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1109250078

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

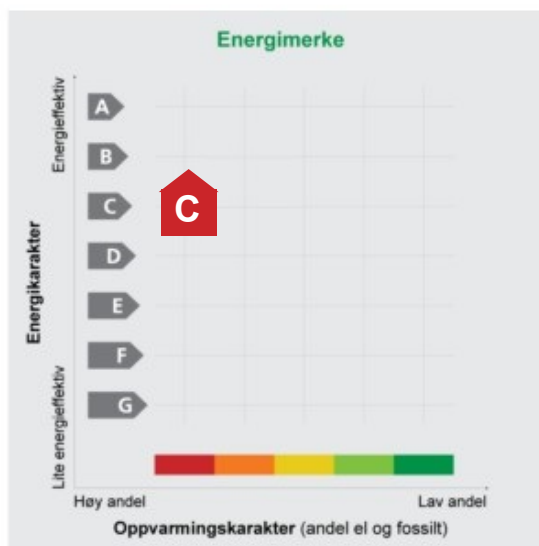
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1109250078

Adresse	Ryggeraet 24D
Postnr	1580
Sted	RYGGE
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	101
Bnr.	5
Seksjonsnr.	18
Festenr.	0
Bygn. nr.	300731353
Bolignr.	H0201
Merkenr.	34bdbf3b-2ca0-4140-8027-f85212f64670
Dato.	08 Sep 2022

Innmeldt av *****



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

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

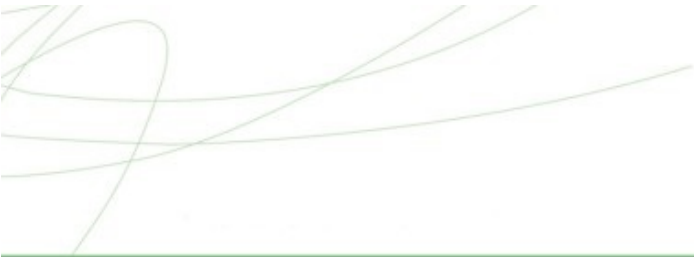
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner

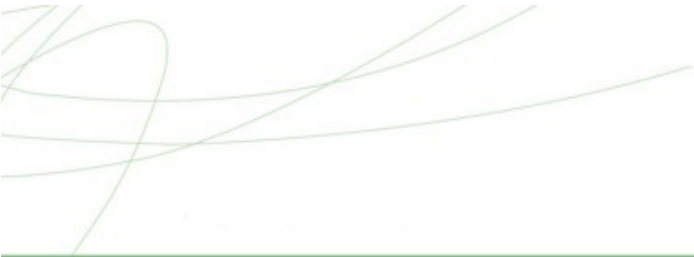
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Tiltak utendørs

- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

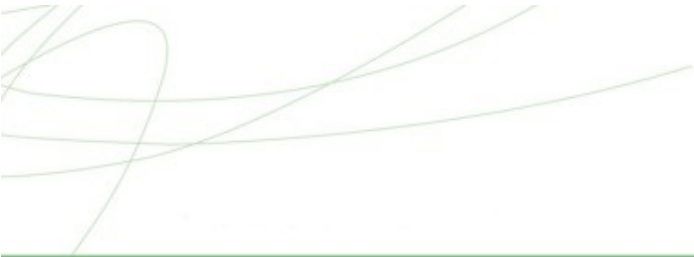
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
	Ved
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ryggeraet 24D
Postnr/Sted: 1580 RYGGE
Bolignr: H0201
Dato: 08.09.2022 11:47:04
Energimerkenr: 34bdf3b-2ca0-4140-8027-f85212f64670
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 101
Bruksnr: 5
Seksjonsnr: 18
Festenr: 0
Bygningsnr: 300731353

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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. Kjøøl - 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 varmeelementer 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Ryggeraet 24D - Nabolaget Voldskogen/Eskelund - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Halmstad Kiwi Linje 201, 600, 630, 633	5 min 0.4 km
Rygge stasjon Linje RE20	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

Skoler

Halmstad skole (1-7 kl.) 338 elever, 17 klasser	15 min 1.3 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	8 min 5.4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	13 min 8.1 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	12 min 9.7 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K E6 Rygge	15 min
Rygge Supercharger	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

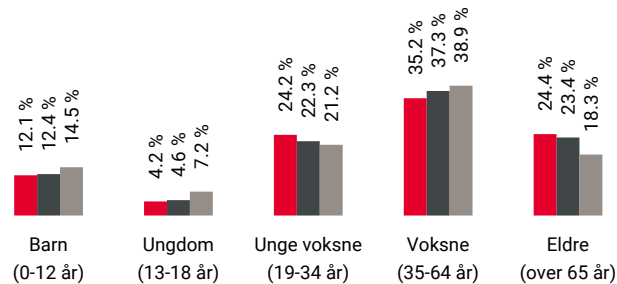
Bra 73/100



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

Halmstad barnehage (1-5 år) 64 barn	10 min 0.8 km
Espira Fasanveien (1-5 år) 57 barn	11 min 0.9 km
Voldskogen barnehage (1-5 år) 32 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Rygge PostNord	7 min 0.5 km
Rema 1000 Halmstad Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km



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

Primære transportmidler



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 Ballspill, fotball	11 min	0.9 km
	Halmstad skole - gymnastikksal Aktivitetshall	12 min	1 km
	SKY Fitness Rygge	5 min	
	Fokus Trening	7 min	

Boligmasse



43% enebolig
15% rekkehus
35% blokk
7% annet

Varer/Tjenester



Rygge Storsenter

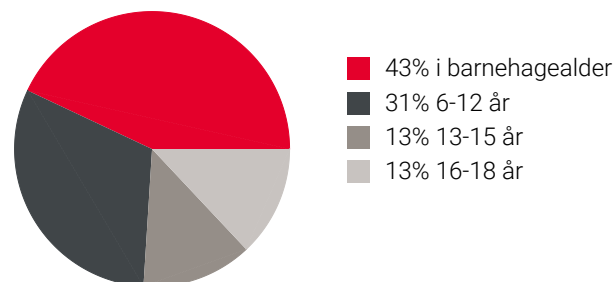
9 min



Vitusapotek Rygge

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



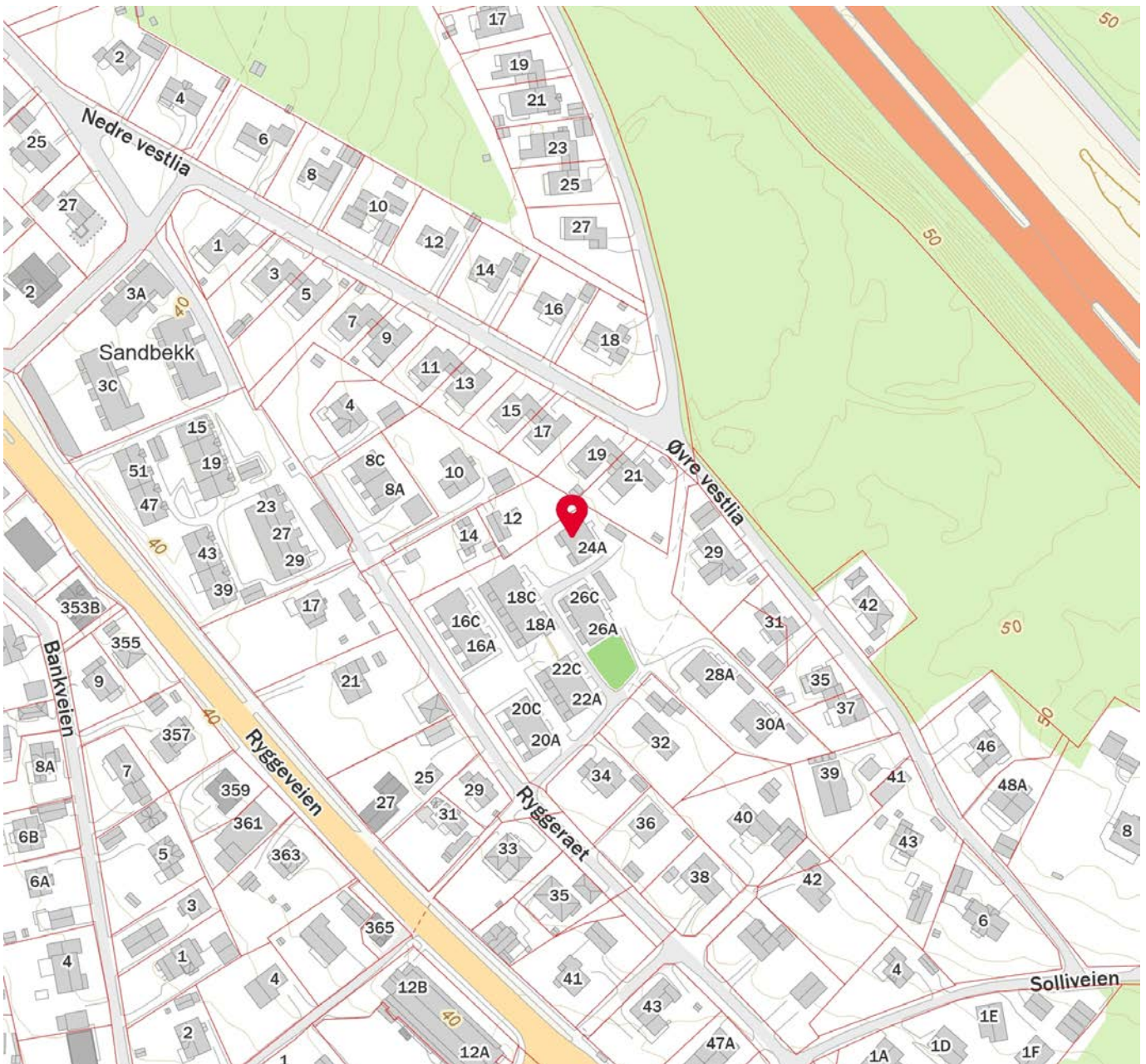
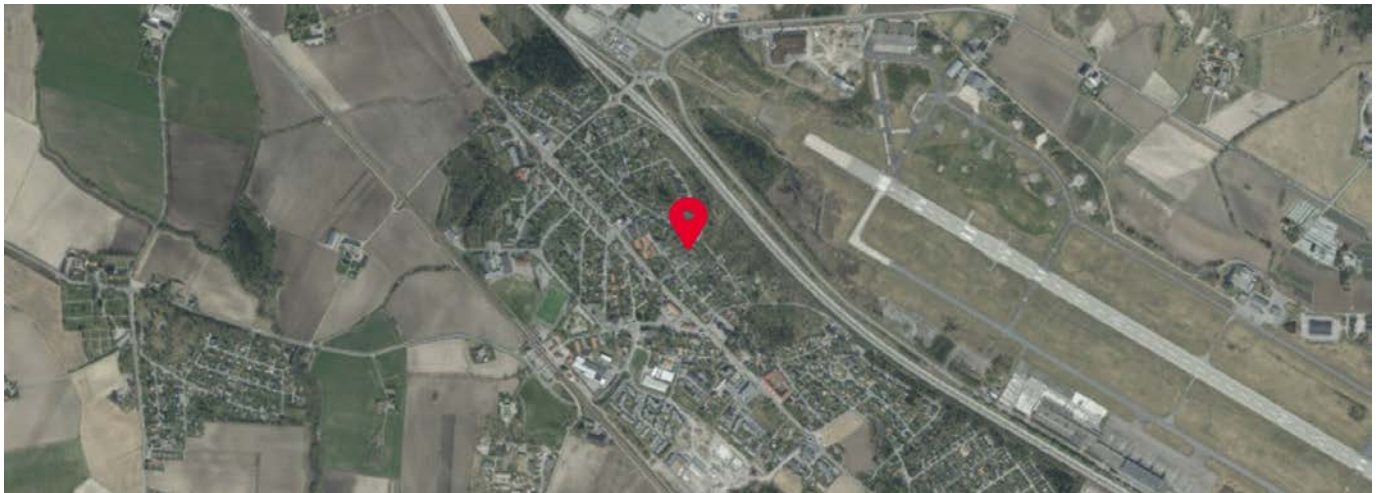
0%

51%

Voldskogen/Eskelund
 Ryggebyen
 Norge

Sivilstand

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



Aktiv Sarpsborg AS

Deres ref.: 1109250078

Vår ref.: 284/18

Moss 19/11-25

**VEDR.: RYGGERAET 24 D I RATUNET RYGGE BOLIGSAMEIE I MOSS
KOMMUNE
ORG.NR. 922 555 052
SEKSJON NR. 18
HJEMMELSHAVERE: MARIELL ENGELSJORD OG ROBIN AASEN**

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register. Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap. Polisnr: 88563511 Gjensidige forsikring.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr. 2.950,-.
Restanser felleskostnader p.t: kr. 0,-.

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.

Ved ligning for 2024 var seksjonens andel av inntekter: kr 912,-, utgifter kr 2.074,- og annen formue: kr 20.372,-. Gjeld pr d.d. er på kr 26.610,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr 19/11 kr 860.539,-.

Merk: Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha **fattet vedtak** om opptak av nytt lån, hvilket vil medføre høyere andel av fellesgjeld, som ikke er iverksatt pr d.d. eller registrert hos Vansjø BBL. **Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte opptak av nye lån, ikke er opplyst i dette meglerbrev.**

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem. Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha **fattet vedtak** som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er **iverksatt** eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.

Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Konferer med styreleder i sameiet: Kenneth Groth

Epost styret: ratunetrygge.bs@mittvbbl.no

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:

☒ Annuitetslån

☐ Serielån

Rente Pt.: 6,5 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente: 361,-, hvorav renter utgjør kr 145,- og avdrag utgjør kr 216,-.

Lånets løpetid: 2033.

Lånenr.: 45454545. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

☐ Det er forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

☒ Det er ikke forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

☐ Kjøper skal godkjennes av sameiets styre, og salgsmelding skal oversendes Vansjø BBL sammen med søknad om godkjennelse og eierskiftemelding.

☒ Kjøper skal ikke godkjennes av sameiets styre, men eierskiftemelding skal oversendes Vansjø BBL for registrering av eierskifte.

Gebyr: Eierskiftegebyr for selger kr. 5.995,- (inkl.moms) innbetales til konto:6118.05.04051.

Merk: Noen sameier praktiserer i tillegg særskilte gebyrer som betales av selger. Henviser til sameienes vedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at alle andre opplysninger om sameiet kan innhentes på www.infoland.no, hos Statens Kartverk og hos ligningskontoret.

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

VEDTEKTER

for

RATUNET RYGGE BOLIGSAMEIE

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med etableringen av sameiet.

Revidert på ekstraordinært årsmøte 18 mai 2020 og

09.11.2020 av VBBL (kommune navn og gnr.)

Revidert på årsmøte 21. juni 2021.

1. Navn

1-1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Ratunet Rygge Boligsameie

Sameiets forretningskontor er i Moss Kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne interesser og administrasjon av eiendommen, som seksjonseierne benytter i fellesskap og som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon eller kun benyttes av den enkelte seksjonseier.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 101, bnr. 5 i Moss kommune.

Eierseksjon/seksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte utvendige boder, parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs), private uteplasser eller annet.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Begrensningen gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arve eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av 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.

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

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

Alle installasjoner/utstyr på fellesarealer, inkludert fasader, krever forhåndsøknad og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, utvendige markiser/screens, sol/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, ekstra utelys, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod eller lignende.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, jfr. forrige avsnitt, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

Styret kan fastsette, ajourføre og evt korrigere sameiets ordensregler etter behov, frem til denne fullmakten tilbakekalles.

4. Parkering

4-1. Parkering i felles garasjeanlegg/garasjekjeller

Sameiet har garasjeanlegg/garasjekjeller med parkeringsplasser og sportsboder. Garasjeanlegget har ikke oppvarming.

De eierseksjoner som har bruksrett til garasjeplass har blitt tildelt garasjeplass av utbygger ved kjøp av sin eierseksjon. Garasjeplassene er en del av sameiets fellesareal, og blir ikke seksjonert som tilleggsdeler til eierseksjonene

Utleie av parkeringsplasser innenfor sameiet kan skje ved samtykke fra styret. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

Sameiet kan lage egne regler for utleie av garasjeplasser

4-2 Parkeringsplass utomhus.

Parkeringsplasser utomhus er fellesareal og disponeres av sameiet i fellesskap og til gjesteparkering.

Alle markerte plasser er bare for gjester. Unntak er at beboere kan parkere i opp til én time for inn-/utlastning. Parkering på småveiene og andre steder på sameiet er forbudt, men man kan kjøre til døren for inn-/utlastning; Overtredelse kan føre til borttauing for eiers regning.

4-3 Ladepunkt for el-bil.

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

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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 utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive eventuelle radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skal påføre vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5-3 (1) Solskjerming

All fastmontert solskjerming skal være i grått eller hvitt, og ingenting skal gå utenfor vinterhagen eller utenfor terrassen.

(2) Glassrekkverk

Glassrekkverk på terrasser kan frostes, men ikke med farge.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog med de unntak som er nevnt nedenfor

Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med lik del på hver seksjonseier:

- Forretningsførsel
- Revisjon
- Styrehonorar
- Kabel-TV og bredbånd grunnpakke

Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke
- Kommunale avgifter (vann, kloakk og feieravgift)

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inne en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Personer fra utbygger vil utgjøre styret frem til alle leiligheter er solgt.

Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styremøtet 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 stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med 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.

8-5 Inhabilitet

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.

8-6 Representasjon og fullmakt

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Myndighet

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

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.

9-2 Tidspunkt for sameiermøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet..

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

9-3 Innkalling til årsmøte

Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2, 1. avsnitt.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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 ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta på årsmøtet.

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

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.

I årsmøtet har hver seksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 utover 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 utover vanlig forvaltning.
- d) Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og 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, beslutes 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 tredjedel av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere.

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 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller en 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 eierseksjonslovens §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65.

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 Ratunet Rygge Boligsameie

Alle sameiere i Ratunet Rygge Boligsameie innkalles med dette til ordinært årsmøte som skal avholdes:

Dato: Onsdag 22.05.2024

Klokken: 17:30

Sted: Varnaveien 34,1523 Moss - Vansjø Boligbyggelag

**DET VIL BLI AVHOLDT ET BEBOERMØTE RETT ETTER ÅRSMØTE ER
SLUTT. HER VIL STYRET LEGGE FREM DIVERSE SAKER SOM EGNER
SEG FOR BEBOERMØTE. - VELKOMMEN- :)**

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Fremmøtereregistrering
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Årsoppgjøret for 2023

3 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

4 Valg

- 4.1 Valg av styreleder for 2 år
- 4.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 4.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsoppgjøret for 2023

3. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

4. Valg

Gjenstående i styret, valgt på årsmøte i 2023 er: styremedlem Stefan Eriksson

4.1 Valg av styreleder for 2 år

4.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

4.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 10.05.2024

**Med hilsen
Ratunet Rygge Boligsameie/**

Vansjø Boligbyggelag

RESULTATREGNSKAP 2023 Ratunet Rygge Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Felleskostnader		775 440	775 440	775 440	1 087 760
Andre driftsinntekter	2	10 480	43 973	0	18 000
SUM INNETEKTER		785 920	819 413	775 440	1 105 760
KOSTNADER					
Lønn	1	9 716	0	0	0
Styrehonorar		50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	1	8 420	7 050	7 050	7 050
Strøm		94 709	97 135	110 100	110 100
Vedlikehold bygg		1 020 506	2 736	50 000	30 000
Vedlikehold VVS		0	0	15 000	30 000
Vedlikehold elektro		0	13 291	15 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg		137 527	113 039	105 000	150 000
Revisjonshonorar	0	7 500	7 000	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		69 300	66 000	69 300	72 800
Årsavgift TV/Internett		177 604	193 872	208 520	185 000
Forsikringer		98 285	82 112	98 534	120 000
Kommunale avgifter		97 200	83 600	93 630	117 000
Andre driftskostnader		10 652	5 469	10 866	10 866
SUM KOSTNADER		1 781 417	721 304	843 000	912 816
DRIFTSRESULTAT		-995 498	98 109	-67 560	192 944
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		12 848	2 740	3 128	15 000
Rentekostnader		40 857	0	0	68 300
Utbytte Gjensidige		8 894	8 554	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-19 115	11 294	3 128	-53 300
ÅRSRESULTAT		-1 014 613	109 403	-64 432	139 644
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	109 403	0	0
SUM OVERFØRINGER		-1 014 613	109 403	-64 432	139 644

BALANSE 2023 Ratunet Rygge Boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		19 811	21 792
Andre restanser		70	35
Andre fordringer		109 164	98 285
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		508 200	560 638
SUM OMLØPSMIDLER		637 244	680 749
SUM EIENDELER		637 244	680 749

BALANSE 2023 Ratunet Rygge Boligsameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		542 487	542 487
Årets resultat		-1 014 613	0
SUM EGENKAPITAL	3	-472 126	542 487
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	975 857	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		975 857	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 621	9 728
Leverandørgjeld		125 364	128 534
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		1 216	0
Offentlige avgifter		312	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		133 513	138 262
SUM GJELD		1 109 370	138 262
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		637 244	680 749
Pantestillelser		975 857	0

Moss 31.12.23

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Kenneth Groth
Styreleder

Stefan Eriksson
Styremedlem

Ingar Emil Løkke
Styremedlem

NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Ratunet Rygge Boligsameie

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for sameier, samt god regnskapsskikk.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	542 487	433 084
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 014 613	109 403
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	975 857	0
B. Årets endring disponible midler	-38 756	109 403
C. Disponible midler UB	503 731	542 487

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det er utbetalt lønn til 1 person

	2023	2022
5100 LØNN	8 500	0
5150 OPPTJENTE FERIEPENG	1 216	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	8 249	7 050
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENG	171	0
Sum	18 135	7 050

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3285 EL-BIL LADING	10 480	43 973
Sum	-10 480	-43 973

Note 3 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboerne ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Ratunet Rygge Boligsameie

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	45454545
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.75 %
Beregnet innfridd:	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	1 012 313
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	36 456
Opptak i perioden:	1 012 313
Lånesaldo 31.12:	975 857

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 45454545	4	32 729	130 916
	28	30 176	844 928

Resultat og balanse med noter for Ratunet Rygge Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ratunet Rygge Boligsameie

Styreleder	Kenneth Groth (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Stefan Eriksson (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Ingar Emil Løkke (sign.)	23.04.2024



Til årsmøtet i Ratunet Rygge Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ratunet Rygge Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 7. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-05-07 15:43

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ratunet Rygge Boligsameie onsdag 22.05.2024 kl. 17:30 - Varnaveien 34,1523 Moss - Vansjø Boligbyggelag.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede sameiere til stede: 8

Fremlagte og godkjente fullmakter: 2

Totalt antall stemmeberettigede: 10

Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Vigdis Nicolaysen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Årsoppgjøret for 2023

Vedtak:

Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent. Årsresultat pr 31.12.2023 overføres annen egenkapital.

3. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2023 er kr: 50.000,-. Styret foretar selv intern fordeling.

4. Valg

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Kenneth Groth

Styrets E-post: ratunettrygge.bs@mittvbbl.no

4.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

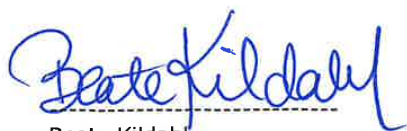
Vedtak:

Valgt ble: Ingar Emil Løkke

4.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Clara Eriksson



Beate Kildahl
Møteleder/sekretær



Vigdis Nicolaysen
Protokollvitne

Innkalling 2025

Velkommen til ordinært årsmøte i Ratunet Rygge Boligsameie

Dato: Onsdag 21.05.2025

Klokken: 18:00

Sted: Varnaveien 34,1523 Moss - Vansjø Boligbyggelag

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Inkomne saker fra styret

5.1 Oppgradering av lekeplass

5.2 Utebelysning

6 Inkomne saker fra sameiere

6.1 Flaggstang i sameiet

6.2 Hyppigere informasjon fra styret

6.3 Varmepumpe - voterer med 2/3 flertall

7 Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.2 Valg av varamedlem for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Oppgradering av lekeplass

Vi har 3 lekeplasser. De to små, ute på hver side i sameiet, består av sandkasse og "gyngehest". Lekeplassen i midten har det samme, og i tillegg balansebom og et lekeapparat.

Dette lekeapparatet har blitt ødelagt. Det er helt åpenbart av for dårlig kvalitet til et sameie og vi har reklamert til utbygger. Men vi har liten tro på at det blir mulig å få igjennom en større oppgradering til bedre utstyr.

Styret mener det bør vurderes å gjøre en større investeringer for å få bedre og tryggere utstyr på denne lekeplassen sentralt i sameiet.

Forslag til vedtak: Avstemning om hvorvidt styret skal utrede og gjennomføre oppgradering av lekeplassen og spesifikt lekeapparatet, med kostnadsramme på ca 100.000,-

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at denne oppgradering vil kunne være bra for hele sameiet. Det gjør sameiet mer attraktivt og tryggere for barna, som også kommer familiene til gode. Vi vil også slippe en kontinuerlig oppfølging og bekymring rundt det dårlige utstyret som har vært der hittil.

5.2 Utebelysning

Det ble påpekt mangelfull utebelysning på årsmøtet i fjor. Planen fra møtet var å sette opp to lyktestolper. I etterkant har det kommet flere henvendelser rundt dette, med varierende argumenter. Hovedsaklig er det to-delt: Noen ønsker mer lys og andre er redd for lysforurensning inne i leiligheten.

Den typen lyktestolpe vi snakket om i fjor har viste seg å gi ganske forstyrrende lys, men også veldig god dekning.

Det ble også foreslått at alle skal ha utebelysning på til enhver tid, for å styrke utebelysningen. Dette kan ikke bestemmes av sameiet/styret, så det blir et samarbeid mellom alle beboerne, som styret har forsøkt å følge opp.

- Forslag til vedtak:**
1. Erstatte den ødelagt stolpen med en medium-høy variant (ca 2,5 m) med moderat lys. Denne vil gi bedre dekning, forhåpentligvis uten å forstyrre.
 2. Etablere lys på veggene på bodene der det er mørke områder. Særlig på veien til 24 og 26.
 3. I tillegg ønsker vi å forsterke oppfordringen om at alle utlys står på til enhver tid. Dette kan ikke kreves fra styret/sameiet, men kan sees som en felles innsats til alles beste. Da slipper vi installasjon av enda flere nye lyspunkter, og kostnaden blir automatisk delt på alle. Enten må alle være med, eller så må vi trolig gjøre ekstra investeringer for å få god nok utebelysning på vinteren.

Dette er blir en total investering på ca 30-50.000kr

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å gå for det fremlagte forslaget, med alle 3 punkter.

6. Innkomne saker fra sameiere

6.1 Flaggstang i sameiet

En beboer har ytret ønske om at vi etablerer flaggstang i sameiet, med flaggplikt på merkedager.

Forslag til vedtak: Avstemming om hvorvidt vi skal investere i flaggstang. Det må i såfall avgjøres hvor den skal plassere og driftes.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at dette er unødvendig bruk av penger siden alle kan flagge selv, og at flagg plikten kan bli utfordrende å følge opp siden vi ikke har en fast vaktmester i sameiet.

6.2 Hyppigere informasjon fra styret

Det har vært lite info fra styret den siste tiden.

Forslag til vedtak: Ønsker at det fastsettes en gang hvert kvartal der det sendes ut informasjon.

Styrets innstilling: Styret er enig og innstillingen er at det besluttet at det skal sendes ut info minimum en gang i kvartalet.

6.3 Varmepumpe - voterer med 2/3 flertall

Fra beboer som har meldt inn saken: Ønsker avstemming på årsmøtet om det skal være tillat å sette opp luft til luft varmepumpe. Pumpa kan monteres på terassen. Den må stå på gummiklosser/stativ pga. støy. En varmepumpe gir varme på vinter og ev.kjøling på sommer. Man sparer energi på denne måten.

Ønske om mulighet for varmepumpe har vært nevnt noen ganger tidligere siden etablering av sameiet.

Forslag til vedtak: Avstemming om hvorvidt installasjon av varmepumper skal være godtatt i sameiet.

Det legges til grunn at om det blir godtatt må installasjon og drift reguleres i samråd med fagpersoner. Dette for å hindre unødvendig forstyrrelse og skjemming av fasade. Denne reguleringen utarbeides av styret etter evt flertall for vedtaket.

Styrets innstilling: Styret har sjekket med både fagpersoner og flere sameier/borettslag. Det er delte meninger rundt temaet. På en side er det mange som er veldig fornøyd med varmepumpe, og på andre siden er det mange historier om konflikter som har oppstått grunnet installasjon eller drift av varmepumpene. Det som er mest gjentakende er støy og skjemmende installasjon. Nye varmepumper lager lite støy, men støy er subjektivt. I tillegg kan de bråke mer etterhvert som de blir eldre og slitt, og vi ser fare for at dette kan føre til konflikter - f.eks mener naboen at støyen er forstyrrende, mens eier av varmepumpen sier den må stå på for å få nødvendig varme på en kald vinter, eller kjøling på en varm vinterdag.

Styret er skeptisk til å innføre muligheten for konflikter, men har samtidig forståelse for ønsket - både med tanke på komfort og evt strømbesparelse. Derfor syns vi det er det fint med en avstemning.

Om det blir flertall for vedtaket er det viktig at det blir etablert gode reguleringer for ensformig kvalitet på varmepumpene, installasjon, plassering, krav til drift og vedlikehold og hvilket ansvar som ligger på den som eier varmepumpe.

7. Valg

Gjenstående i styret, valgt på årsmøte i 2024 er: Styreleder Kenneth Groth og styremedlem Ingar Emil Løkke

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.2 Valg av varamedlem for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen. Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 08.05.2025 - Ratunet Rygge Boligsameie/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Ratunet Rygge Boligsameie for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Kenneth Groth, Valgt fra 22.05.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Stefan Eriksson, Valgt fra 15.05.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Ingar Emil Løkke, Valgt fra 22.05.2024, Valgt for 2 år

Styret består av ingen kvinner og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Clara Eriksson, Valgt fra 22.05.2024, Valgt for 1 år

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styremedlem, Stefan Eriksson

Varamedlem, Clara Eriksson

Styremøter

Styret har holdt to fysiske møter i perioden, samt løpende avklaringer på tekst, og flere felles befaringer i forbindelse med reklamasjoner mot utbygger.

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 32 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 922555052, og ligger i Moss kommune.

Ratunet Rygge Boligsameie har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Ratunet Rygge Boligsameie er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Ratunet Rygge Boligsameie forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Ratunet Rygge Boligsameie i 2024: 0

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Ratunet Rygge Boligsameie som har mottatt lønn i 2024: 1

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2024:

Siden årsmøtet onsdag 22.05.2024 har styret hatt bare småsaker fra beboere, som oppfølging av serviceleverandører, lyspærer som må byttes og forsikringssaker.

Det har gått mye tid til arbeid med reklamasjonene mot utbygger, Herde Eiendom AS, særlig punktene som omhandler fuktproblemer i garasjene og bodene. Det har også vært andre viktige utbedringspunkter som manglende musesperrer og trekonstruksjoner og kledning som er montert så det har kontakt med fuktighet på bakken. Mange av sakene med utbygger har blitt utbedret, noen helt og noen delvis. Styrets holdning er at de som innebærer mest risiko må jobbes videre med selv om garantien går ut i juni 2025.

Utebelysning har også vært et tema siden det ble avgjort å utbedre det på forrige årsmøte. Det har vært noe bedring ved at flere lar utelysene stå på, som ble tatt opp på beboermøtet. Derimot har etablering av nye utelys ikke blitt gjort, hovedsaklig pga veldig varierende meninger rundt forholdet mellom god belysning og lysforurensing inne i leilighetene. Styret har en innstilling om å utbedre ett defekt utlys og få større lysdekning i dette området, samt å sette opp lys et par steder på bodvegger hvor det er strøm tilgjengelig. Resten av lysene blir som de er.

Lekeklassene trenger også opprustning. Det ble dessverre valgt dårlig/billige løsninger da de ble etablert, så vi har en pågående diskusjon med leverandør om utbedring. Siden dette strekker veldig ut i tid foreslår styret at vi stemmer over å gå til innkjøp av mer solide lekeapparater til den midterste lekeplassen. Denne er sentralt plasser for alle. Dette ligger som en egen sak.

Utredning av muligheten for å installere varmepumper ble også etterspurt på forrige årsmøte. Styret har snakket med andre sameier og fagpersoner rundt dette og meningene er sprikende. Noen sameier har godkjent det og har det fint med det, flere har hatt konflikter rundt støy skjemming av fasade, og andre har forbudt av samme grunner. Styrets innstilling er at om det skal godkjennes installasjon må det være under klare rammer både ift installasjon og drift. Dette ligger også som egen sak.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025:

Det er ingen behov for nyanskaffelser eller vedlikehold utenom det som er nevnt i sakene, løpende serviceavtaler og vanlig selsongvedlikehold i neste periode.

Økonomi:

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Økonomien er sunn etter justeringen som ble gjort i 2024, og vi setter nå av en god sum hvert år til fremtidig vedlikehold. Det ble ikke gjort endringer på budsjett eller felleskostnader for 2025. Se regnskap og budsjett for detaljer.

Styret i Ratunet Rygge Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Ratunet Rygge Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		1 087 760	775 440	1 087 760	1 150 502
Andre driftsinntekter	1	30 739	10 480	18 000	20 000
SUM INNTEKTER		1 118 499	785 920	1 105 760	1 170 502
KOSTNADER					
Lønn		0	9 716	0	0
Styrehonorar		50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift		7 050	8 420	7 050	7 050
Strøm		67 499	94 709	110 100	100 000
Vedlikehold bygg		0	1 020 506	30 000	30 000
Vedlikehold VVS		0	0	30 000	30 000
Vedlikehold elektro		15 794	0	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg		195 067	137 527	150 000	150 000
Revisjonshonorar	0	9 000	7 500	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		72 768	69 300	72 800	75 676
Isavgift TV/Internett		181 124	177 604	185 000	192 900
Forsikringer		109 164	98 285	120 000	135 200
Kommunale avgifter		116 800	97 200	117 000	140 100
Andre driftskostnader		25 653	10 652	10 866	10 736
SUM KOSTNADER		849 919	1 781 417	912 816	951 662
DRIFTSRESULTAT		268 580	-995 498	192 944	218 840
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		19 026	12 848	15 000	15 498
Rentekostnader		67 257	40 857	68 300	61 636
Utbytte Gjensidige		10 513	8 894	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-37 718	-19 115	-53 300	-46 138
DRIFTSRESULTAT		230 861	-1 014 613	139 644	172 702
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	-1 014 613	0	0
SUM OVERFØRINGER		230 861	-1 014 613	139 644	172 702

BALANSE 2024 Ratunet Rygge Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		2 997	19 811
Andre restanser		0	70
Andre fordringer		129 686	109 164
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		679 272	508 200
SUM OMLØPSMIDLER		811 955	637 244
SUM EIENDELER		811 955	637 244

BALANSE 2024 Ratunet Rygge Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-472 126	-472 126
i rets resultat		230 861	0
SUM EGENKAPITAL	2	-241 264	-472 126
GJ ELD			
LANGSIKTIG GJ ELD			
Pantegjeld	3	900 308	975 857
SUM LANGSIKTIG GJ ELD		900 308	975 857
KORTSIKTIG GJ ELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 492	6 621
Leverandørgjeld		139 419	125 364
P ³ Innt Innt/feriepenger/arb.g.avg		0	1 216
Offentlige avgifter		0	312
SUM KORTSIKTIG GJ ELD		152 912	133 513
SUM GJ ELD		1 053 220	1 109 370
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		811 955	637 244
Pantestillelser		900 308	975 857

Moss 31.12.24

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Kenneth Groth
Styreleder

Stefan Eriksson
Styremedlem

Ingar Emil Ljkkke
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om ³rsregnskapet.

Sameiets ³rsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for sameier, samt god regnskapsskikk.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	503 731	542 487
B. Endring disponible midler i rets resultat	230 861	-1 014 613
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-75 549	975 857
B. i rets endring disponible midler	155 312	-38 756
C. Disponible midler UB	659 044	503 731

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3285 EL-BIL LADING	24 739	10 480
3299 ANDRE DRIFTSINTEKTER	6 000	0
Sum	-30 739	-10 480

Note 2 - Egenkapital negativ

Balansen i ³rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboerne ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p³ ð net.

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
L ³ nenummer:	45454545
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2023
Rentesats:	7.00 %
Beregnet innfridd:	30.06.2033
Opprinnelig ð nebelnp:	1 012 313
L ³ nesaldo 01.01:	975 857
Avdrag i perioden:	75 549
L ³ nesaldo 31.12:	900 308

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld ð n 45454545	4	30 195	120 780
	28	27 840	779 520

Pantegjeld

Resultat og balanse med noter for Ratunet Rygge Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ratunet Rygge Boligsameie

Styreleder	Kenneth Groth (sign.)	02.05.2025
Styremedlem	Ingar Emil Løkke (sign.)	26.04.2025
Styremedlem	Stefan Eriksson (sign.)	29.04.2025



Til årsmøtet i Ratunet Rygge Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ratunet Rygge Boligsameie 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 avvirket.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 7. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-05-07 13:52



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

FULLMAKT

Undertegnede _____
(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Goenveien 2 Rygge Boligsameie

har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

**fullmakt til å møte for meg på sameiets ordinære årsmøte
05.03.2025 .**

Moss, den _____

(sameiers underskrift)



**Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved
fremmøtereregistrering ved inngangen eller til møteleder.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil
stemme.**

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ratunet Rygge Boligsameie onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Varnaveien 34,1523 Moss - Vansjø Boligbyggelag.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

Vedtak:

Stemmeberettigede sameiere til stede: 9 Fremlagte og godkjente fullmakter: 3

Totalt antall stemmeberettigede: 12 Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Mona Christin Bruu

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:

Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:

Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent. Årsresultat pr 31.12.2024 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2024 er kr:50.000,- Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Oppgradering av lekeplass

Vi har 3 lekeplasser. De to små, ute på hver side i sameiet, består av sandkasse og "gyngestol". Lekeplassen i midten har det samme, og i tillegg balansebom og et lekeapparat. Dette lekeapparatet har blitt ødelagt. Det er helt åpenbart av for dårlig kvalitet til et sameie og vi har reklamert til utbygger. Men vi har liten tro på at det blir mulig å få igjennom en større oppgradering til bedre utstyr. Styret mener det bør vurderes å gjøre en større investeringer for å få bedre og tryggere utstyr på denne lekeplassen sentralt i sameiet.

Forslag til vedtak: Avstemning om hvorvidt styret skal utrede og gjennomføre oppgradering av lekeplassen og spesifikt lekeapparatet, med kostnadsramme på ca 100.000,-

Vedtak:

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

5.2 Utebelysning

Det ble påpekt mangelfull utebelysning på årsmøtet i fjor. Planen fra møtet var å sette opp to lyktestolper. I etterkant har det kommet flere henvendelser rundt dette, med varierende argumenter. Hovedsaklig er det to-delt: Noen ønsker mer lys og andre er redd for lysforurensning inne i leiligheten. Den typen lyktestolpe vi snakket om i fjor har viste seg å gi ganske forstyrrende lys, men også veldig god dekning. Det ble også foreslått at alle skal ha utebelysning på til enhver tid, for å styrke utebelysningen. Dette kan ikke bestemmes av sameiet/styret, så det blir et samarbeid mellom alle beboerne, som styret har forsøkt å følge opp.

Forslag til vedtak:

1. Erstatte den ødelagt stolpen med en medium-høy variant (ca 2,5 m) med moderat lys. Denne vil gi bedre dekning, forhåpentligvis uten å forstyrre.
2. Etablere lys på veggene på bodene der det er mørke områder. Særlig på veien til 24 og 26.
3. I tillegg ønsker vi å forsterke oppfordringen om at alle utlys står på til enhver tid. Dette kan ikke kreves fra styret/sameiet, men kan sees som en felles innsats til alles beste. Da slipper vi installasjon av enda flere lyspunkter, og kostnaden blir automatisk delt på alle. Enten må alle være med, eller så må vi trolig gjøre ekstra investeringer for å få god nok utebelysning på vinteren. Dette er blir en total investering på ca 30-50.000kr

Vedtak:

Forslag til vedtak ble vedtatt i sin helhet med alle 3 punkter, enstemmig.

6. Innkomne saker fra sameiere

6.1 Flaggstang i sameiet

En beboer har ytret ønske om at vi etablerer flaggstang i sameiet, med flaggplikt på merkedager.

Forslag til vedtak: Avstemming om hvorvidt vi skal investere i flaggstang. Det må i så fall avgjøres hvor den skal plassere og driftes.

Vedtak:

Forslag til vedtak falt, fikk ingen stemmer.

6.2 Hyppigere informasjon fra styret

Det har vært lite info fra styret den siste tiden.

Forslag til vedtak: Ønsker at det fastsettes en gang hvert kvartal der det sendes ut informasjon.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble vedtatt, enstemmig.

6.3 Varmepumpe - voterer med 2/3 flertall

Fra beboer som har meldt inn saken: Ønsker avstemming på årsmøtet om det skal være tillat å sette opp luft til luft varmepumpe. Pumpa kan monteres på terassen. Den må stå på gummiklosser/stativ pga. støy. En varmepumpe gir varme på vinter og ev.kjøling på sommer. Man sparer energi på denne måten. Ønske om mulighet for varmepumpe har vært nevnt noen ganger tidligere siden etablering av sameiet.

Forslag til vedtak fra styret: Avstemming om hvorvidt installasjon av varmepumper skal være godtatt i sameiet. Det legges til grunn at om det blir godtatt må installasjon og drift reguleres i samråd med fagpersoner. Dette for å hindre unødvendig forstyrrelse og skjemming av fasade. Denne reguleringen utarbeides av styret etter evt flertall for vedtaket.

Vedtak:

Etter foretatt avstemning stemte 6 stemmer for, 6 stemte imot forslag til vedtak. Sak voterer med 2/3 flertall. 2/3 flertall ble ikke oppnådd da dette måtte utgjøre 8 hele stemmer.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

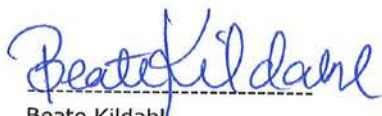
Vedtak:

Valgt ble: Line J. Haugen

7.2 Valg av varamedlem for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Lindy Paulsen



Beate Kildahl
Møteleder/sekretær



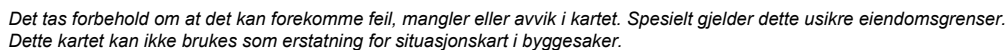
Mona Christin Bruu
Protokollvitne



Eiendom: 101/5/0/18
Adresse: Ryggeraet 24D
Dato: 10.11.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Klimavernsone

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

 Renovasjonsanlegg

 Uteoppholdsarealer

 Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

 Kjøreveg

 Gangveg, gangareal eller gågate

 Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Grønnstruktur kombinert med andre angitte

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

 Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Angitthensyngrense

 Båndlegginggrense eksisterende

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Eiendomsgrense som skal oppheves

 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

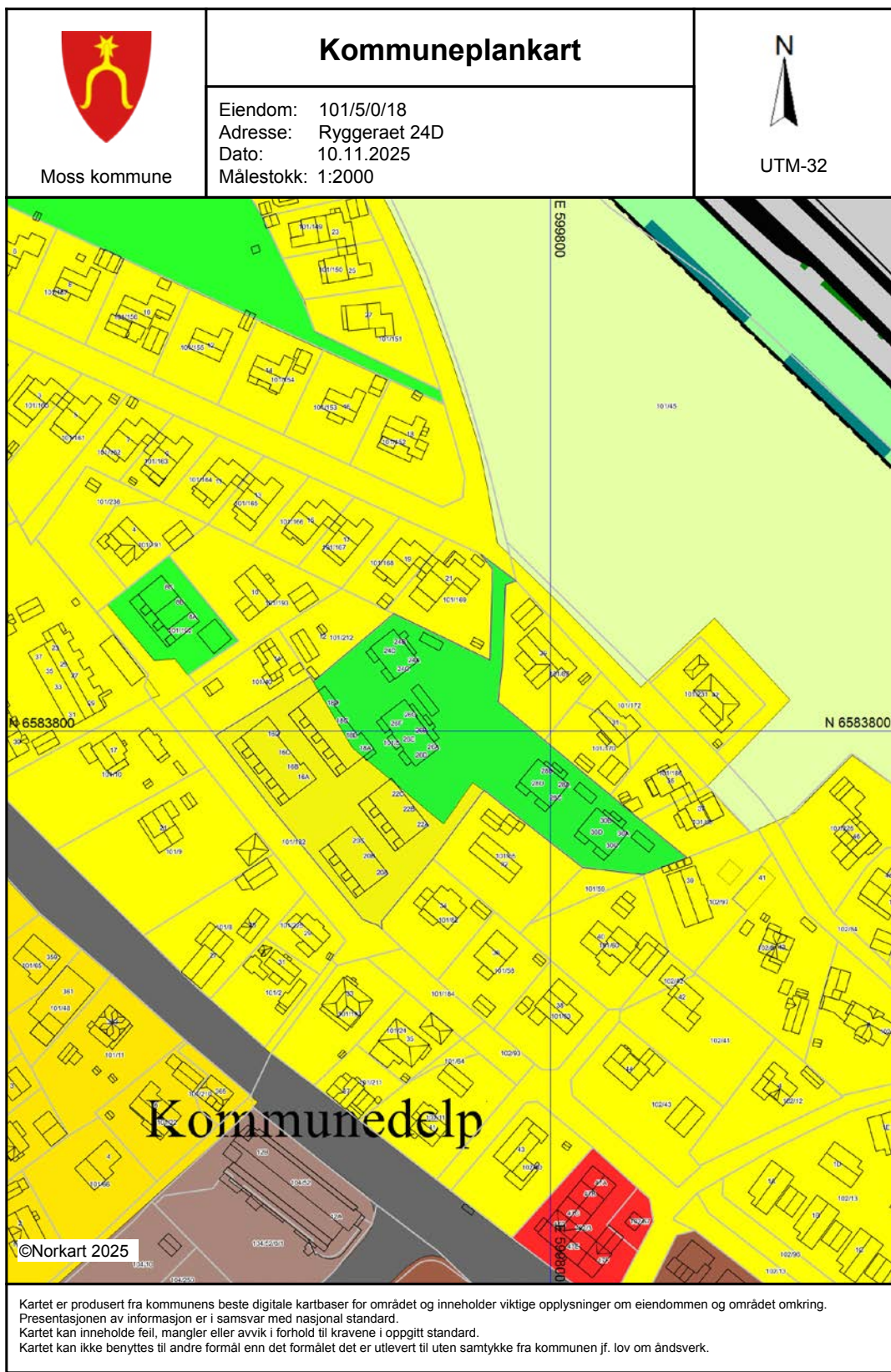
 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  Tettbebyggelse - nåværende
-  Boligområde - nåværende
-  Senterområde - nåværende
-  Senterområde - framtidig
-  Kommunalteknisk virksomhet - nåværende
-  Park/turveg - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  LNF-område

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjoner

-  Vegareal - nåværende

Kommuneplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Veg - nåværende
-  Lufthavn - nåværende
-  Parkering - framtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 11)

-  Naturområde - nåværende
-  Park - nåværende

Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 § 11-7 N)

-  Forsvaret - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 § 11-1)

-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 § 11-2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 § 11-3)

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602514942
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 976636414 Navn TEKNISK ADMINISTRASJON I RYGGE Adresse Larkollveien 9, 1570 DILLING

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 996081478 Navn HERDE EIENDOM AS Bruksenhet Adresse Ryggeveien 353A, 1580 RYGGE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr
0136 1 5

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0136	1	5	0	1	77 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	2	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	3	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	4	77 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	5	77 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	6	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	7	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	8	77 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	9	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	10	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	11	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	12	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	13	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	14	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	15	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	16	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	17	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	18	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	19	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei



11.03.2019 09.52

Side 1 av 2

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0136	1	5	0	20	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	21	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	22	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	23	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	24	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	25	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	26	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	27	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	28	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	29	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	30	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	31	67 / 2184	Boligseksjon	Nei	Nei
0136	1	5	0	32	67 / 2184	Boligseksjon	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 RYGGE	Kommunens adresse LARKOLLYN 9, 1570 Dilling	Kontaktperson BERGSEN

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 VANSJØ BOLIGBYGGELAG	Fødselsnr./Org.nr. 995981378	E-postadresse POB@VBBL.NO	
Adresse VARNAVEIEN 34	Postnummer 1523	Poststed MOSS	Telefonnummer 97728690

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 0136	Kommunens navn RYGGE	Gårdsnr. 1	Bruksnr. 5	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
996081478	HERDE EIENDOM AS	1/1

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 B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samlesseksjon bolig SN = samlesseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal 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
1	B	77		13	B	67		25	B	67		37			
2	B	67		14	B	67		26	B	67		38			
3	B	67		15	B	67		27	B	67		39			
4	B	77		16	B	67		28	B	67		40			
5	B	77		17	B	67		29	B	67		41			
6	B	67		18	B	67		30	B	67		42			
7	B	67		19	B	67		31	B	67		43			
8	B	77		20	B	67		32	B	67		44			
9	B	67		21	B	67		33				45			
10	B	67		22	B	67		34				46			
11	B	67		23	B	67		35				47			
12	B	67		24	B	67		36				48			
Sum tellere: 2184				Nevner = 2184											

Dato 21.12.2019	Innsenderens underskrift HERDE EIENDOM AS <i>U/HANS JØRGEN HERSE U/HANS JØRGEN DEUNIG</i>
Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering Marianne Sæther Eiendomsmegler MNEF  MEGLERGAARDEN NO 987 708 204 MVA	

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, fest grunn 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

7-2-2019

Innsenderens underskrift

HERDE EIENDOMMAS

V/HANS JOESEN HERJE V/HANS JOESEN DEONK

KAN TINGLYSES

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

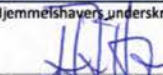
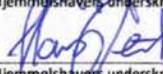
Marianne Sæther
Eiendomsmegler MNEF

MEGLERGAARDEN

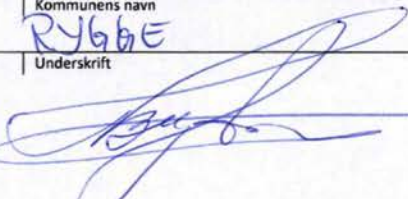
Side 2 av 4

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 RYGGE 7-2-2019	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver HERDE EIENDOM AS V/HANS JØRGEN HERJE
Sted og dato RYGGE 7-2-2019	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver HERDE EIENDOM AS V/HANS JØRGEN DEUNK
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. 0136	Kommunens navn RYGGE	Gårdsnr. 1	Bruksnr. 5	Festenr.
Dato 11/3-19	Underskrift 	Stempel  Rygge Kommune Regulering, byggesak og geodata Org.nr. 959 272 492 MVA		

Dato 7-2-2019	Innsenderens underskrift HERDE EIENDOM AS V/HANS JØRGEN HERJE V/HANS JØRGEN DEUNK
------------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal 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)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61			85					109				133			
62			86					110				134			
63			87					111				135			
64			88					112				136			
65			89					113				137			
66			90					114				138			
67			91					115				139			
68			92					116				140			
69			93					117				141			
70			94					118				142			
71			95					119				143			
72			96					120				144			
73			97					121				145			
74			98					122				146			
75			99					123				147			
76			100					124				148			
77			101					125				149			
78			102					126				150			
79			103					127				151			
80			104					128				152			
81			105					129				153			
82			106					130				154			
83			107					131				155			
84			108					132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

Dato: 7-2-2019
Innsenderens underskrift: *HERDE EIENDOM AS*
V/HANS JØRGEN HERSE

KAN TIRGLYSES 21.2-19

Marianne Sæther
Eiendomsmegler MNEF

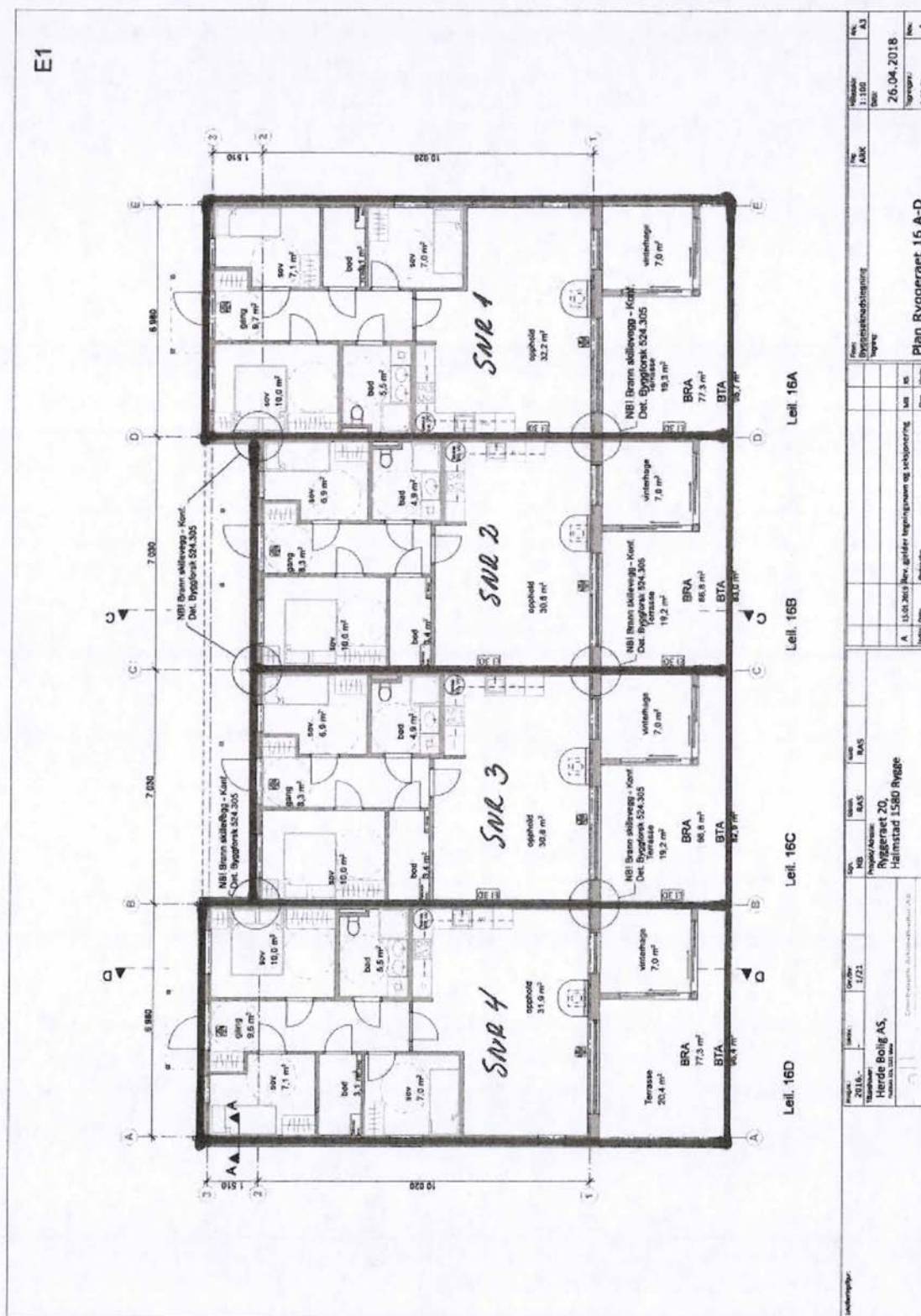
Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
MEGLERGAARDEN
NO 367 708 204 MVA

Side 4 av 4

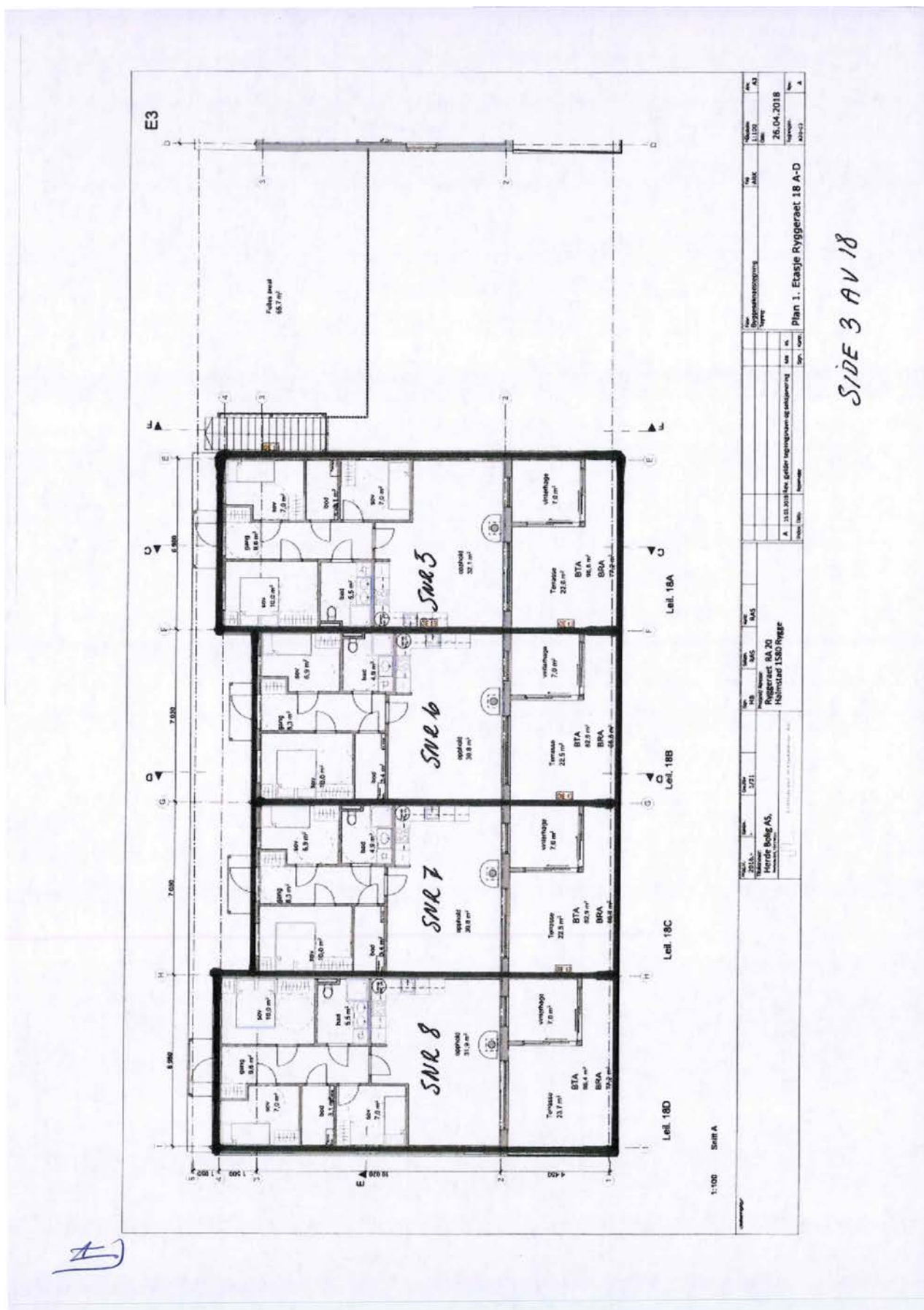
[illegible]

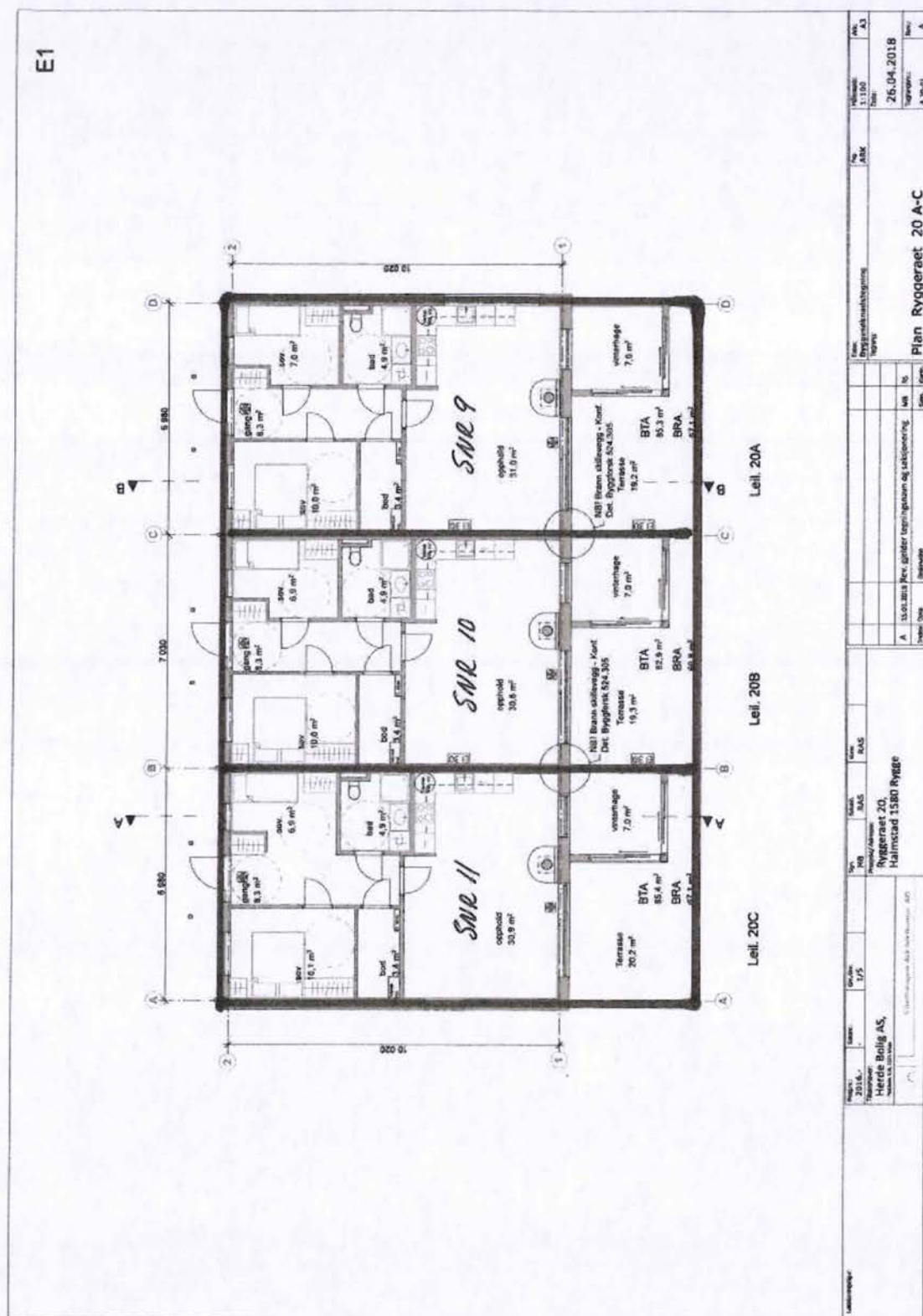
Situasjonsplan Ryggeraet 16-30

SIDE 1 AV 18

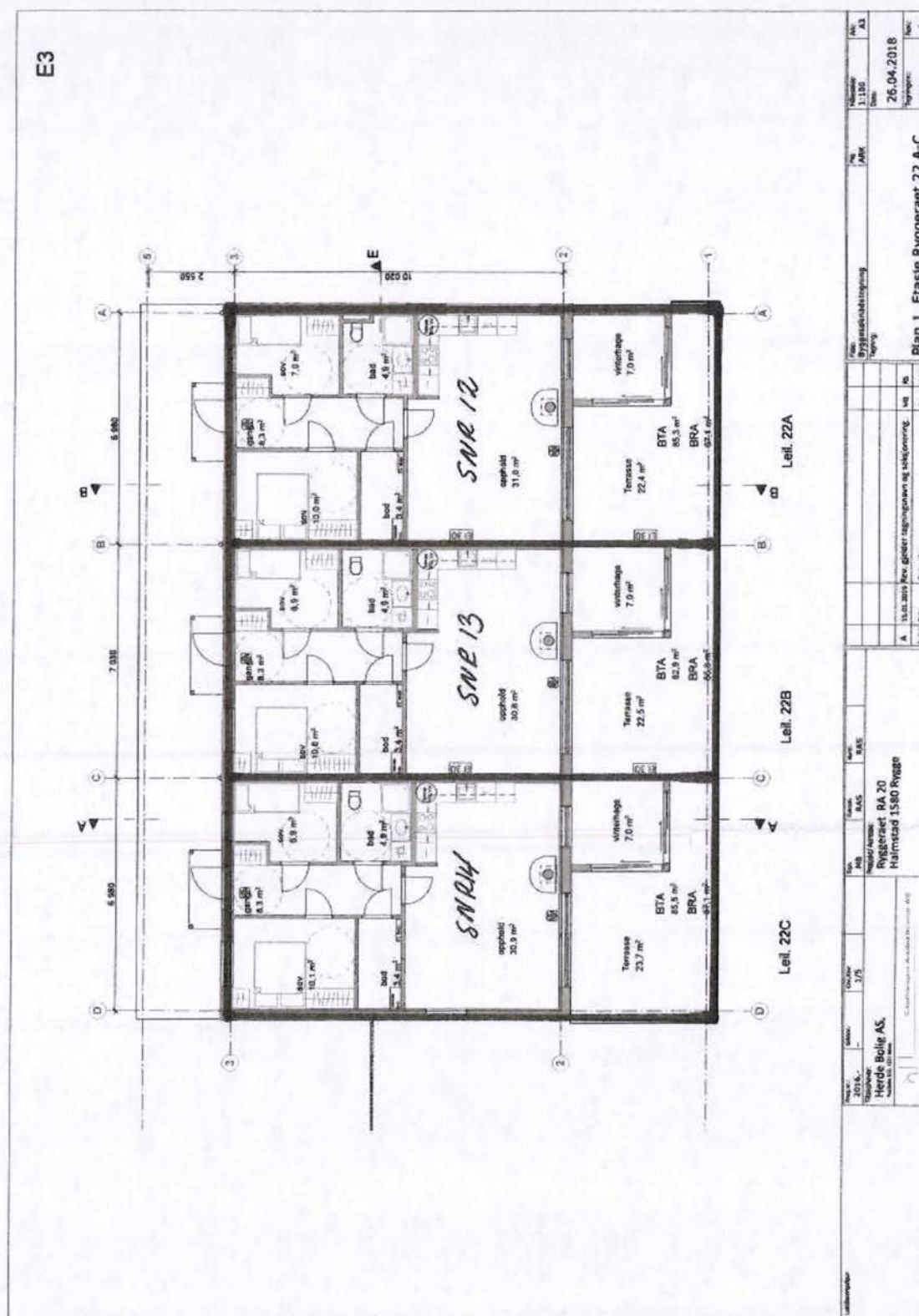


SIDE 2 AV 18

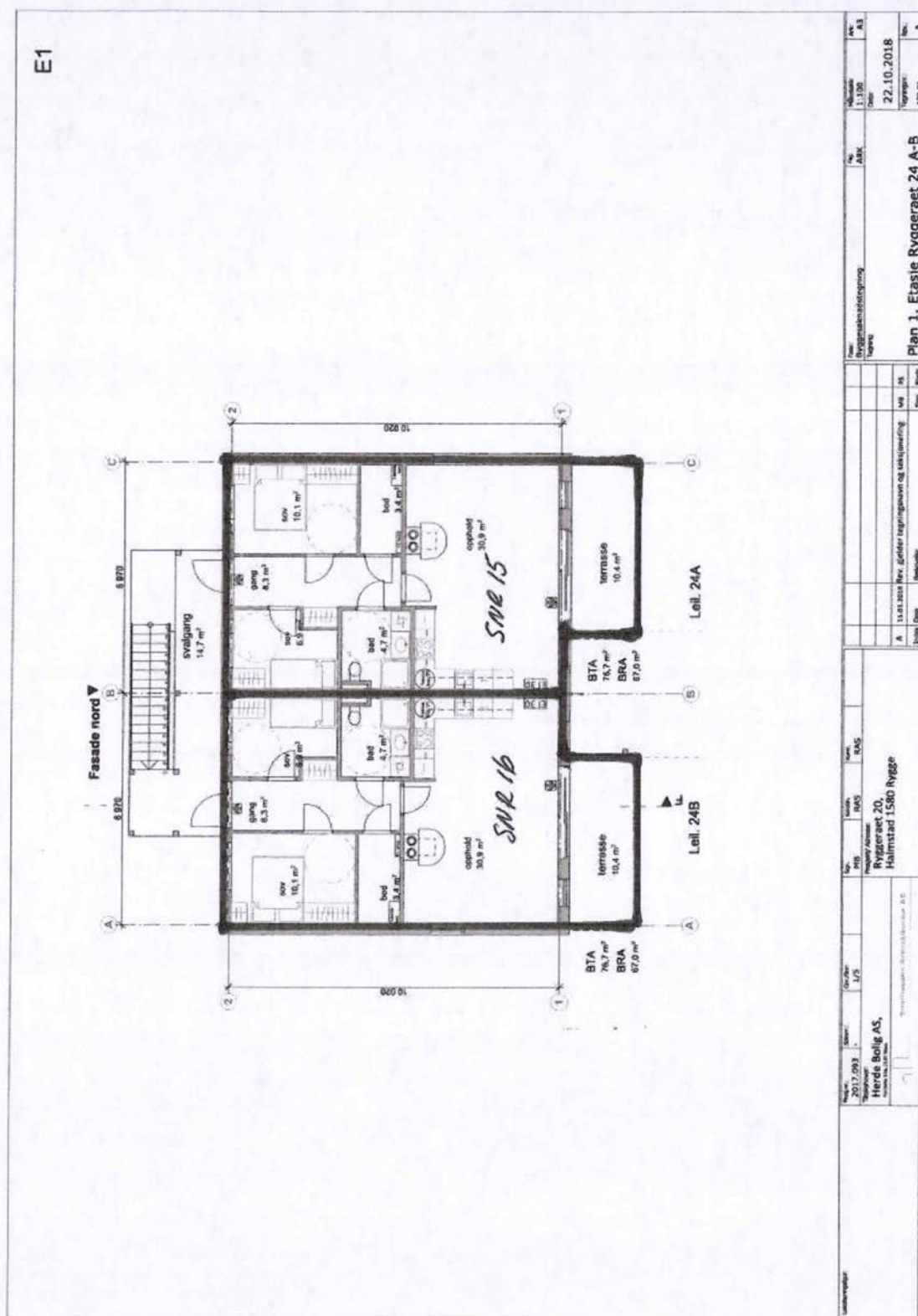




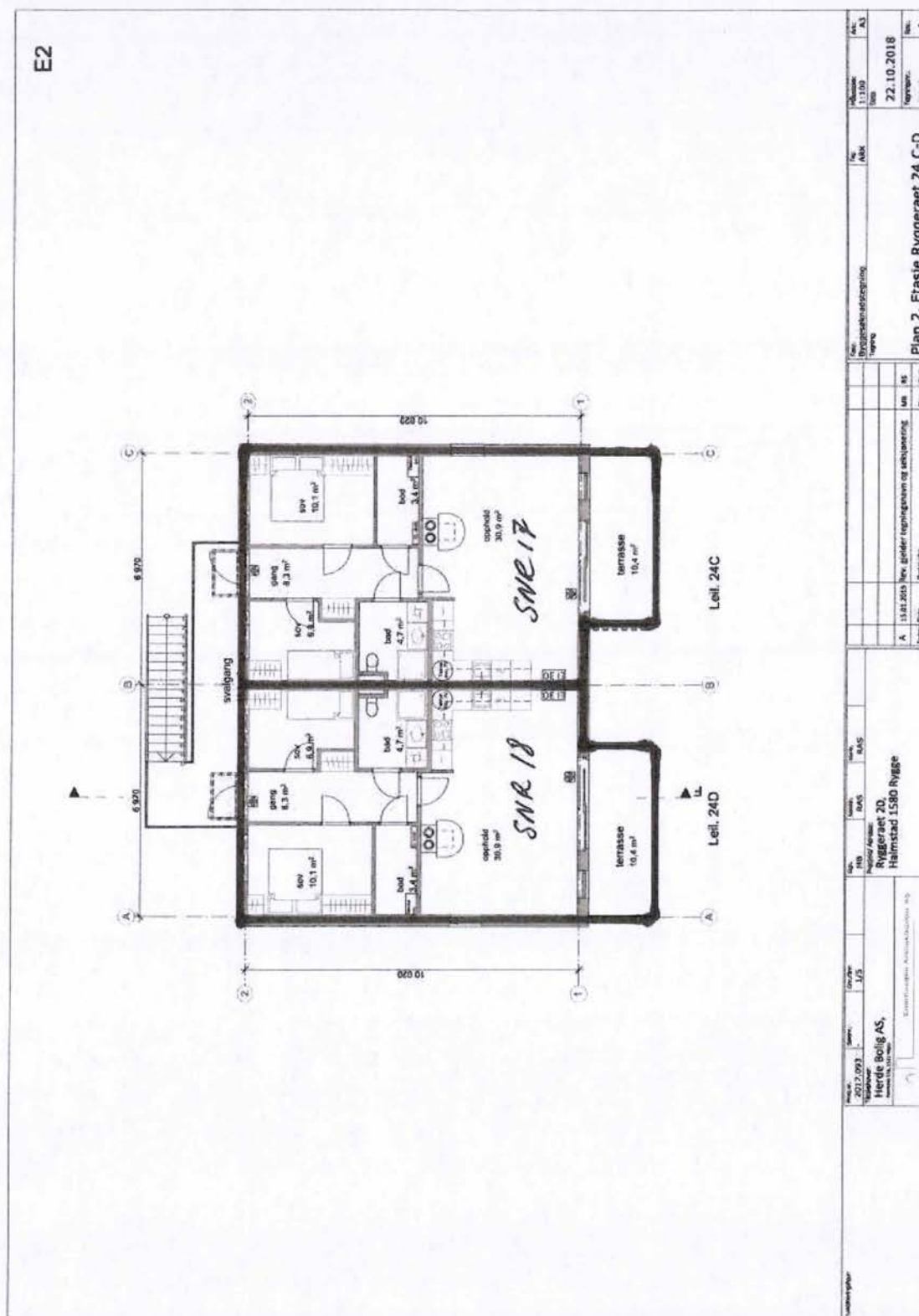
SIDE 4 AV 18



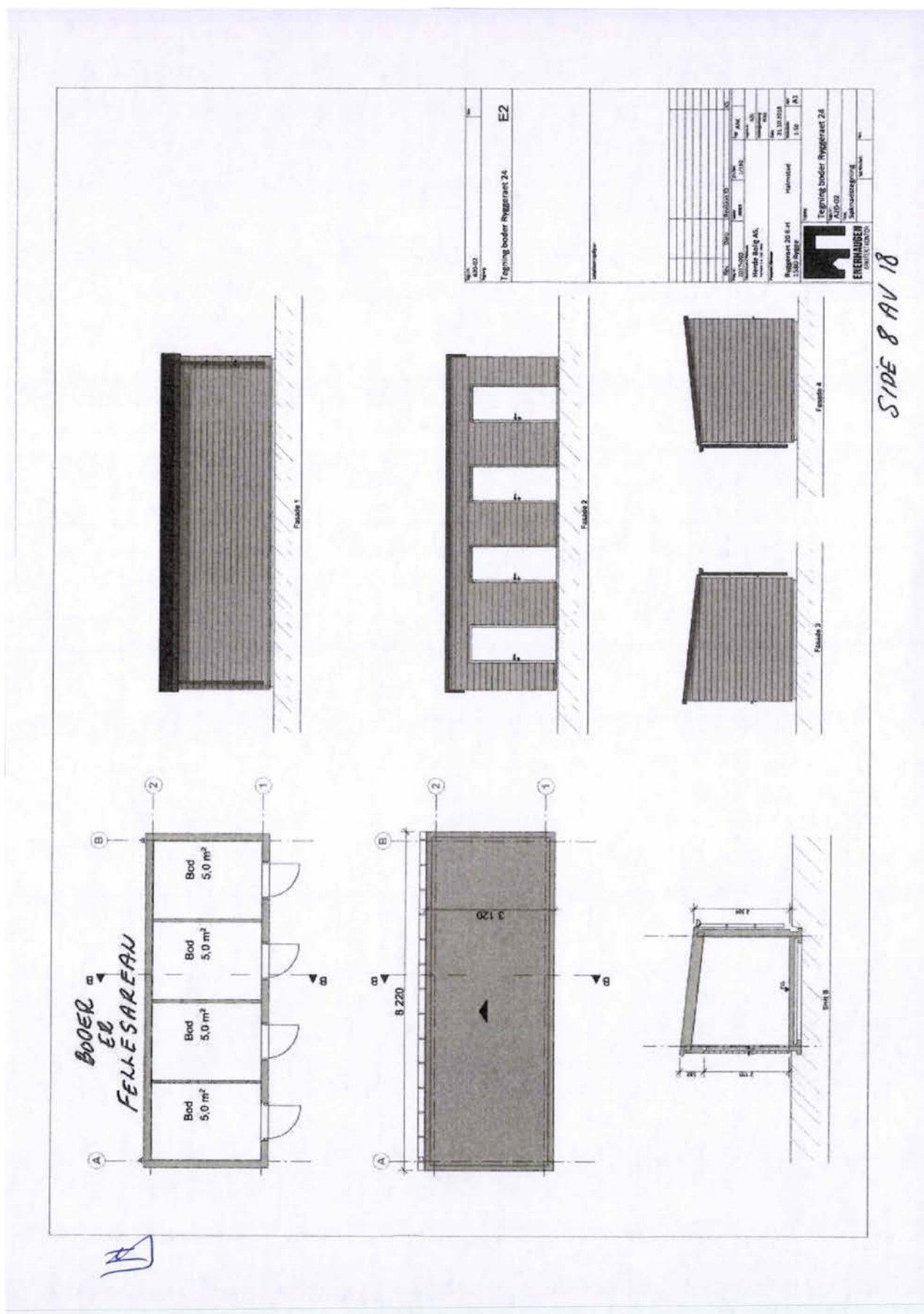
SIDE 5 AV 18

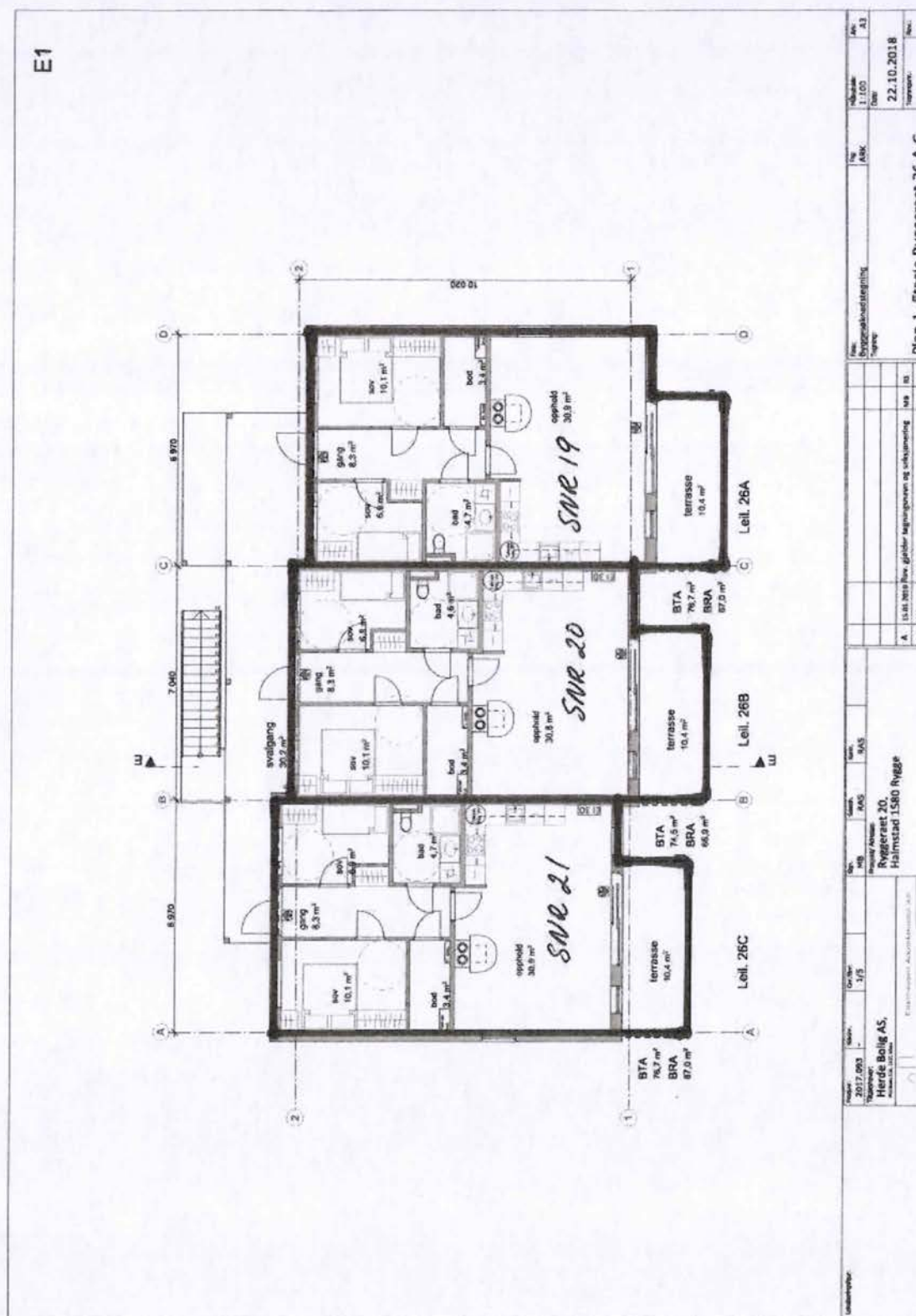


SIDE 6 AV 18

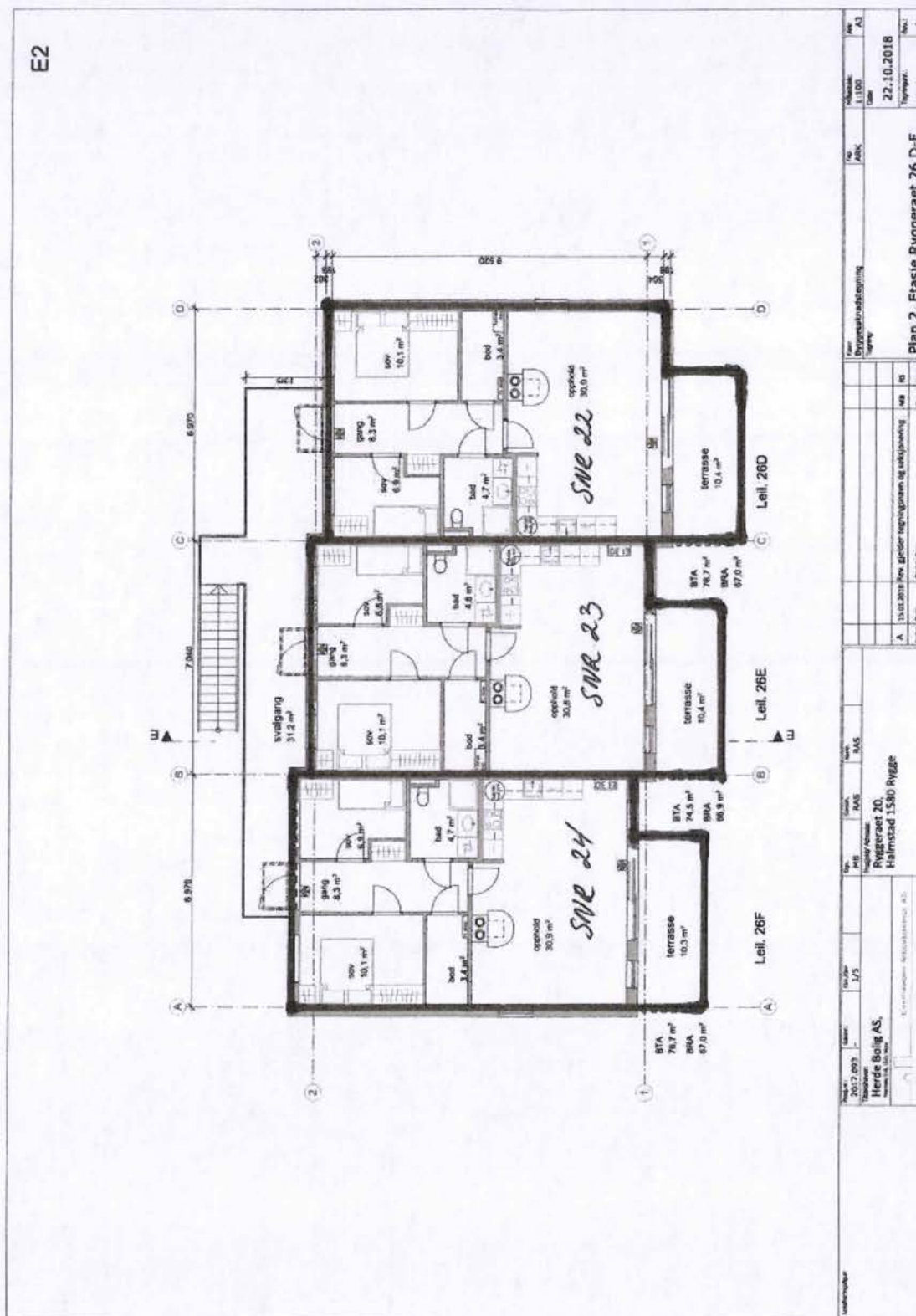


81 MAY 27 1958

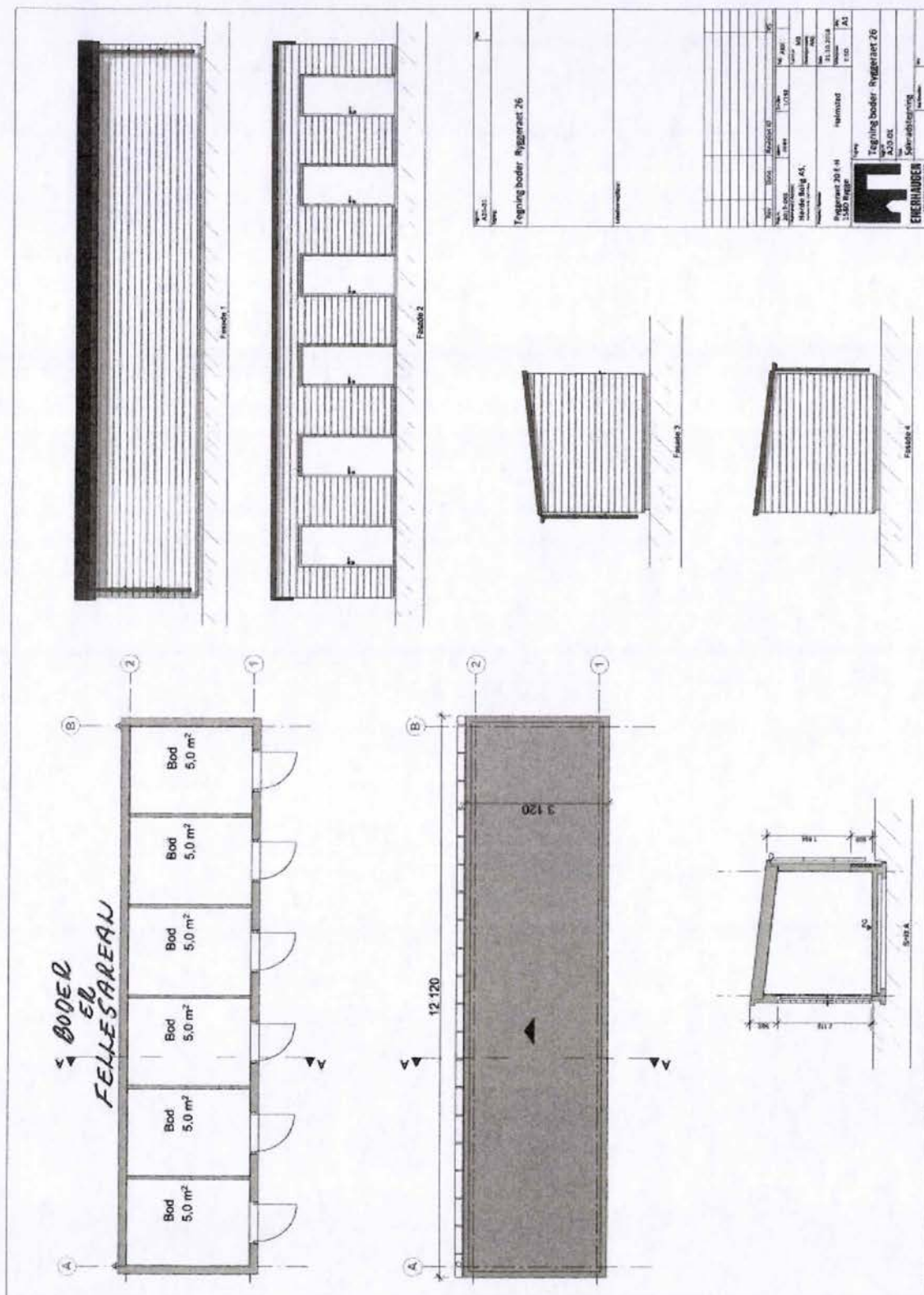




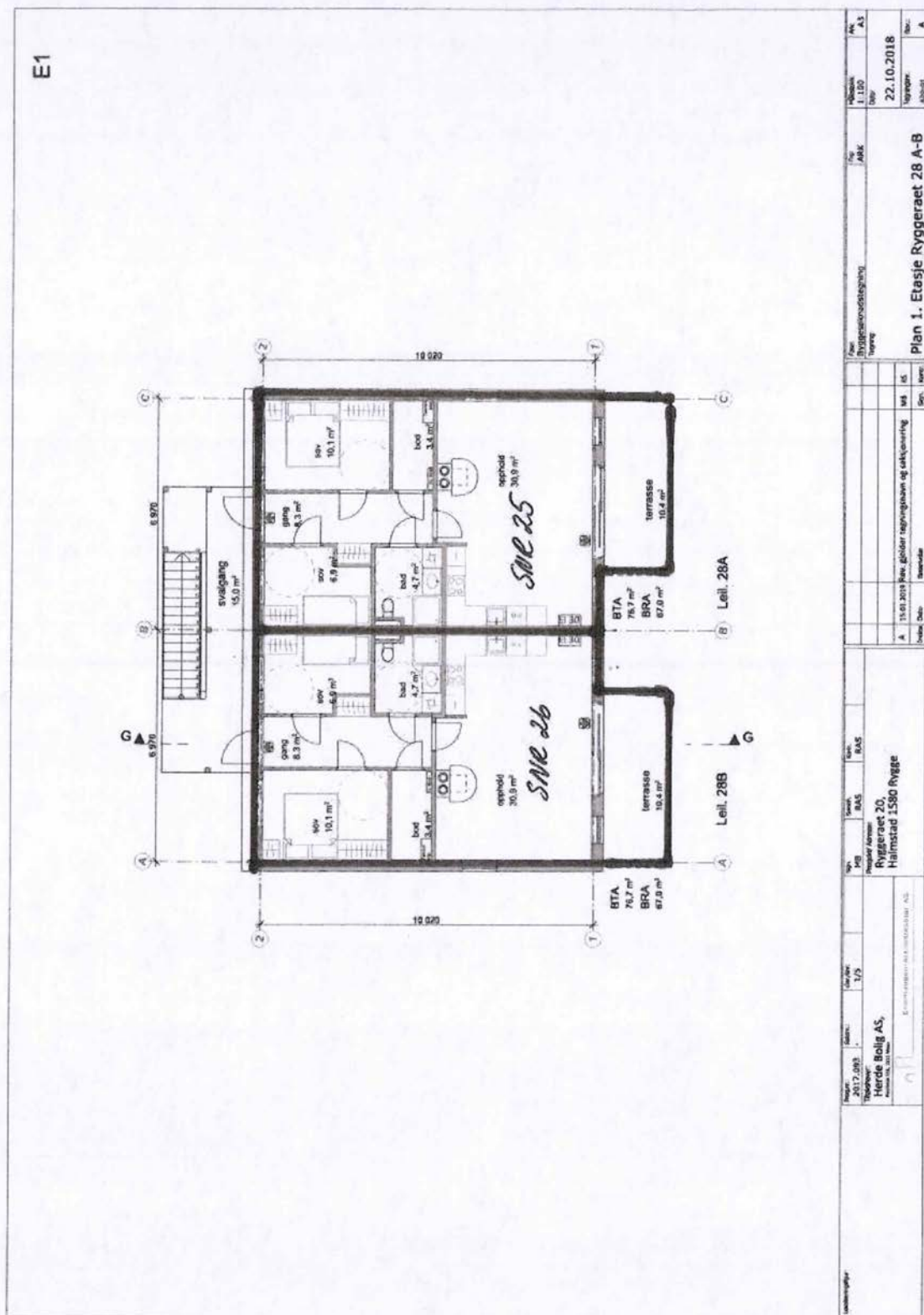
SIDE 9 AV 18



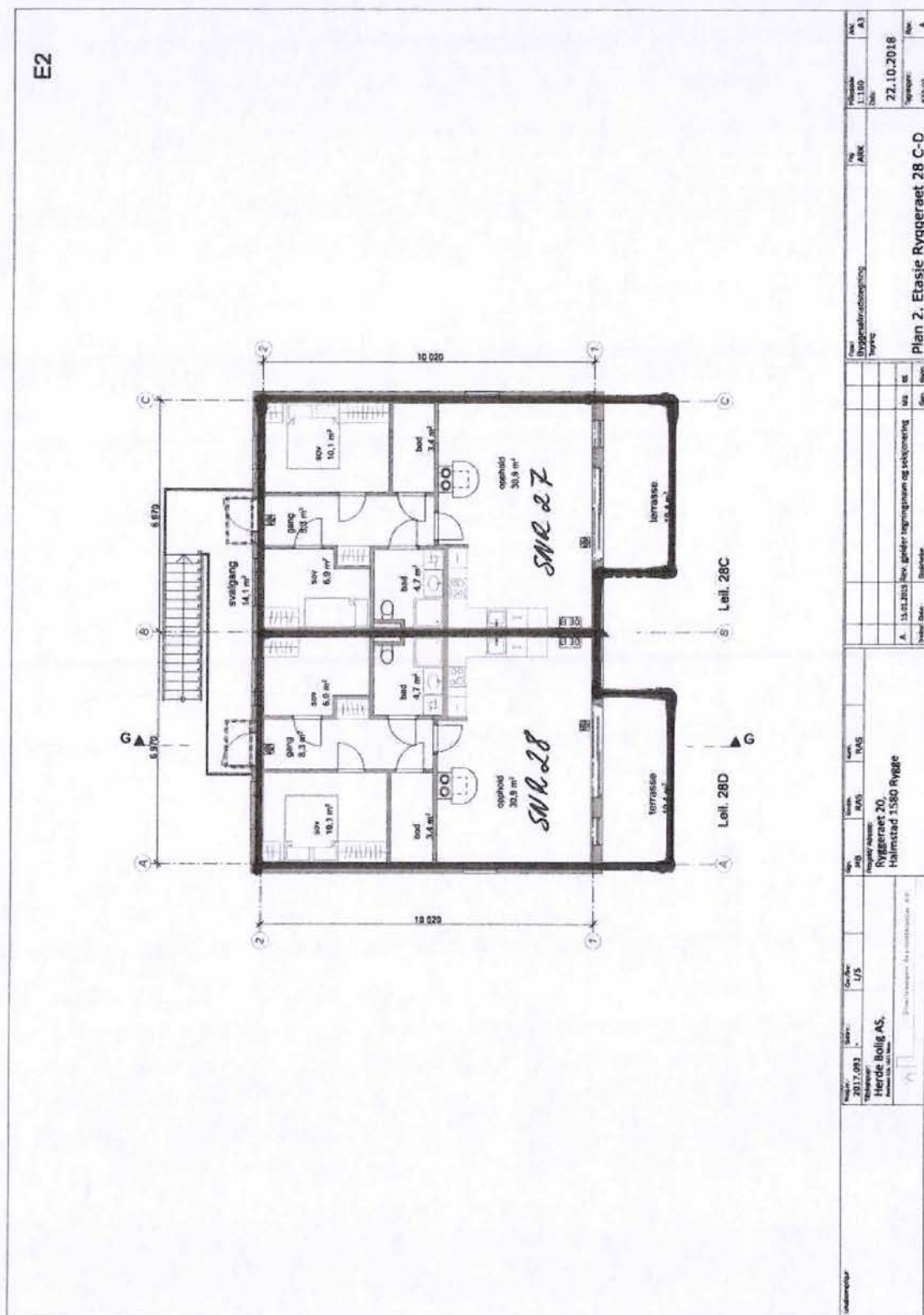
SIDE 10 AV 18



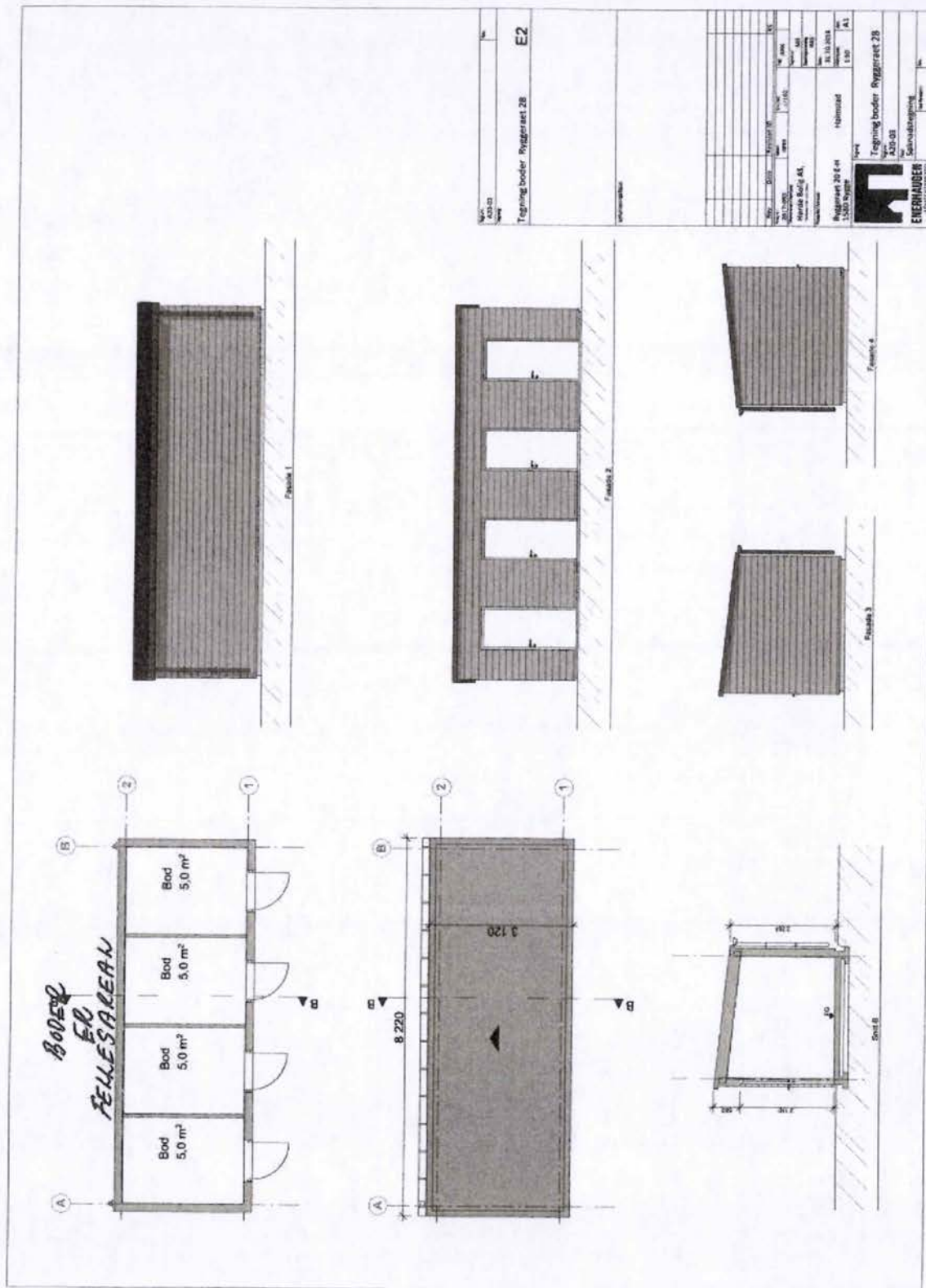
SIDE 11 AV 18



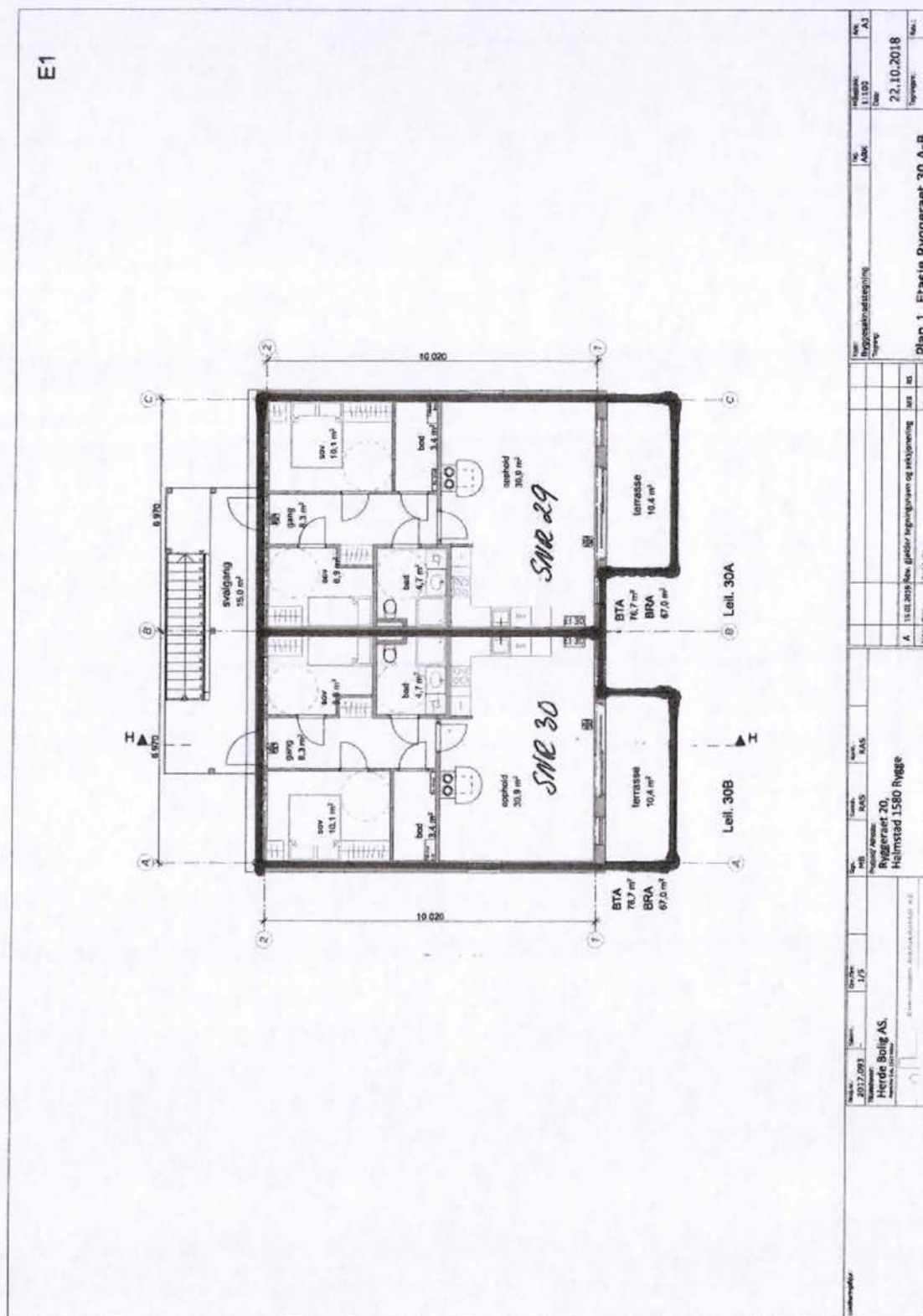
SIDE 12 AV 18



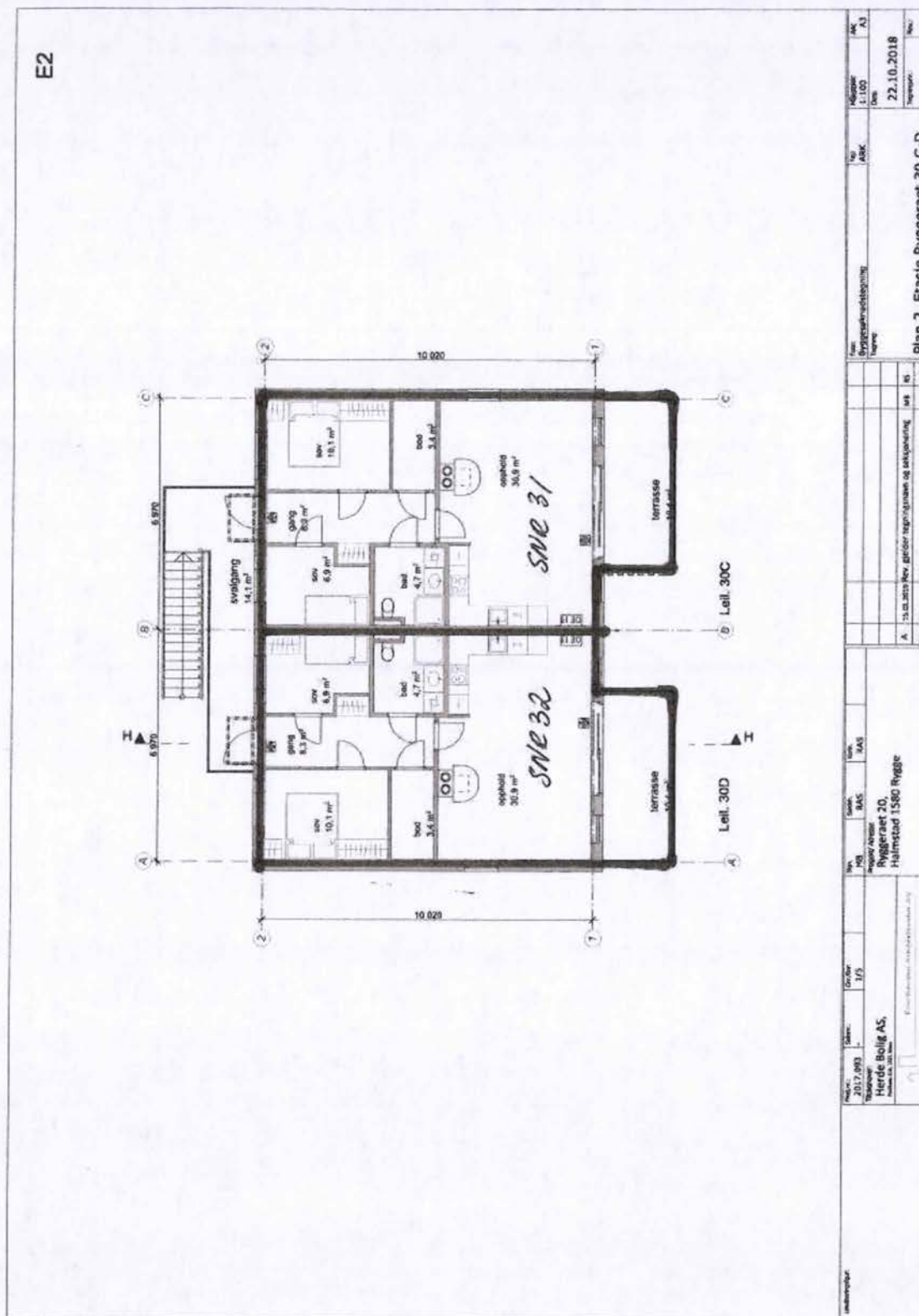
SIDE 13 AV 18



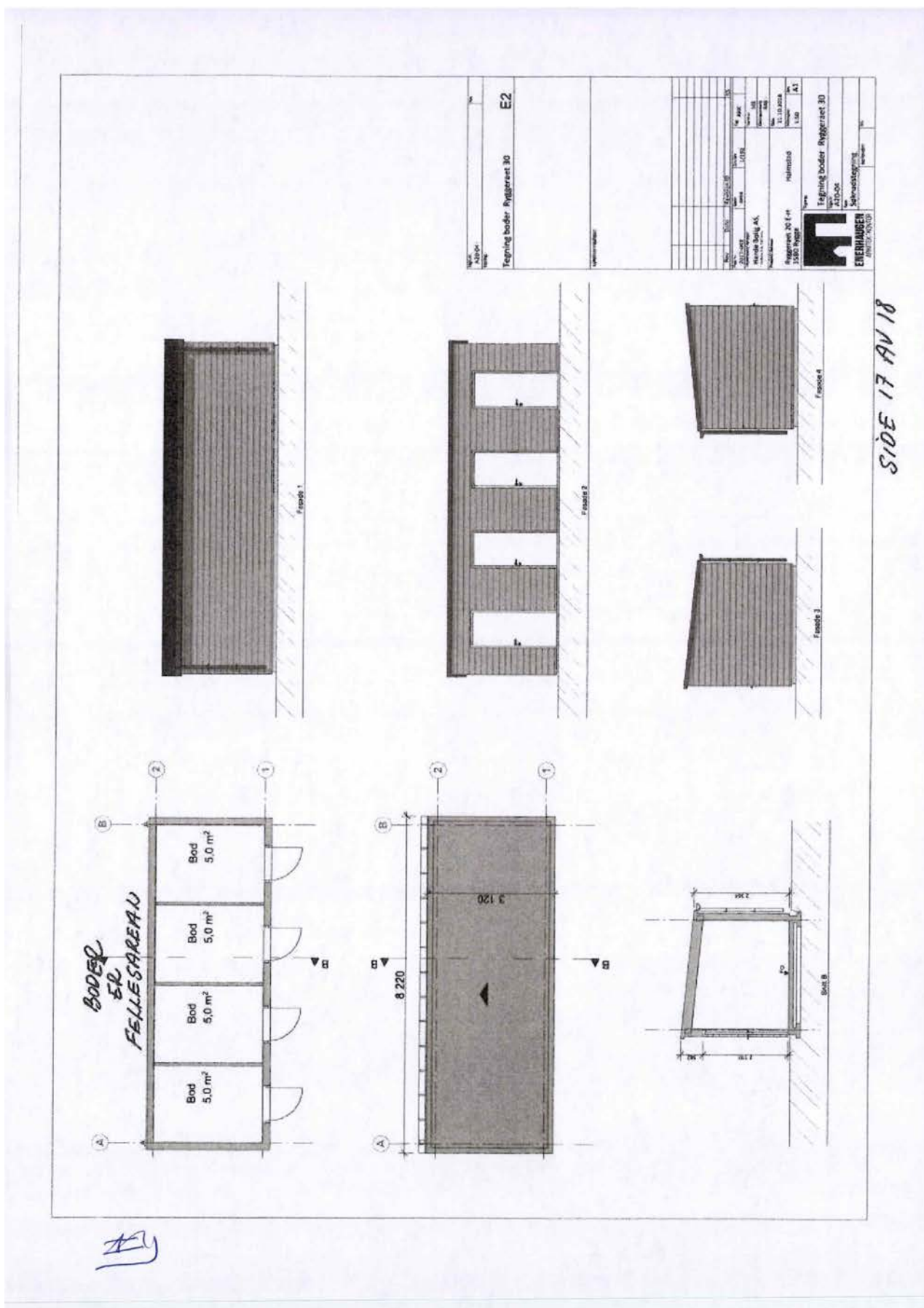
SIDE 14 AV 18

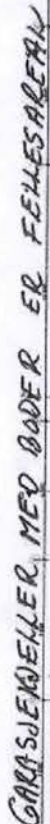


SIDE 15 AV 18



81NA 91 3015
SIDE 16 AV18





81NA 81 3015



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 10.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	101	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	18
Adresse	Ryggeraet 24D, 1580 RYGGE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	2 571,12 kr
Eiendomsskatt	3 438,96 kr
Feiing	458,38 kr
Vann	1 759,92 kr
Sum	8 228,38 kr

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	1365000 prom	2.38	1/1	0 %	3 249,00 kr
Feiing/Tilsynsavgift	0%	1 stk	448.00	1/1	0 %	448,00 kr
Årsgebyr Vann	15%	1 stk	632.50	1/1	0 %	632,50 kr
Årsgebyr Avløp	15%	1 stk	948.75	1/1	0 %	948,75 kr
Akonto Vann	15%	57 m3	29.53	1/1	0 %	1 683,32 kr
Akonto Avløp	15%	57 m3	45.30	1/1	0 %	2 582,01 kr
					Sum	9 543,58 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 20/10112-37- TOEL

Dato: 20.09.2021

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	914/21

Ryggeraet 24 A-C - 101/5 - Ferdigattest - firemannsbolig

Tiltak: firemannsbolig
Byggested: Gbnr: 101/5 Ryggeraet 16 A-D
Tiltakshaver: Herde Bolig AS
Postboks 2112, Høyden
1521 MOSS
Ansvarlig søker: Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Vedtak:

Kommunen gir ferdigattest for firemannsbolig, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	firemannsbolig	
Bygningstype og bygningsnummer:		300731353
Antall pipeløp per boenhet	1	

Vurdering og konklusjon

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

Det er ikke foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Følgende varmesystemer er registrert for tiltaket:

Energiforsyning: Elektrisitet, annet

Varmefordeling: El-varmebabler, el-panelovner og kamin/peis/ovn

Søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftfasen er overlevert byggverkets eier.

På overnevnte grunnlag gir vi ferdigattesten.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Myndighet

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

Andre forhold

Kommunen kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Kommunen kan føre tilsyn i samme tidsperiode.

Klage

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek
avdelingsleder

Torjus Lømo Ellingsen
Saksbehandler tlf 45 87 43 53

Mottakere:

Enerhaugen Arkitektkontor
AS

Postboks 6645
Rodeløkka

0502

OSLO

Kopi til:

Brann- og redning, Movar Iks
Herde Bolig AS

Kjellerødveien 30
Postboks 2112, Høyden

1580
1521

Rygge
MOSS



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 10.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	101	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	18
Adresse	Ryggeraet 24D, 1580 RYGGE								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Kommunedelplaner under arbeid
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.03.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf		
Delarealer	Delareal	8 592 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Avvikssone støy	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
	Delareal	8 592 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	Bolig	

Delareal	8 592 m ²
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	M178
Navn	HALMSTAD
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	14.12.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1780/M178b.pdf
Delarealer	Delareal 3 473 m ² Arealbruk Boligområde, Nåværende
	Delareal 5 119 m ² Arealbruk Park/turvei, Nåværende

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	M270
Navn	Ryggeraet 20 mfl
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	21.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1509/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 102 m ² Formål Parkeringsplasser Feltnavn P1
	Delareal 234 m ² Formål Lekeplass Feltnavn L1
	Delareal 444 m ² Formål Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål Feltnavn P/U2

Delareal	179 m ²
RPHensynsonenavn	H570_1
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø
Delareal	25 m ²
Formål	Renovasjonsanlegg
Feltnavn	RE2
Delareal	249 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	KV1
Delareal	522 m ²
RPHensynsonenavn	H730_1
Båndleggingssone	Båndlegging etter lov om kulturminner
Delareal	34 m ²
Formål	Renovasjonsanlegg
Feltnavn	RE1
Delareal	80 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	P2
Delareal	1 379 m ²
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	BK3
Delareal	701 m ²
Formål	Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
Feltnavn	P/U1
Delareal	134 m ²
Formål	Gangveg/gangareal/gågate
Feltnavn	GV1
Delareal	178 m ²
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	UT2
Delareal	4 415 m ²
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	BK 2
Delareal	126 m ²
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	UT1
Delareal	491 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	KV2

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	13.03.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	67/2184	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	101/5, 101/5/0/1, 101/5/0/2, 101/5/0/3, 101/5/0/4, 101/5/0/5, 101/5/0/6, 101/5/0/7, 101/5/0/8, 101/5/0/9, 101/5/0/10, 101/5/0/11, 101/5/0/12, 101/5/0/13, 101/5/0/14, 101/5/0/15, 101/5/0/16, 101/5/0/17, 101/5/0/18, 101/5/0/19, 101/5/0/20, 101/5/0/21, 101/5/0/22, 101/5/0/23, 101/5/0/24, 101/5/0/25, 101/5/0/26, 101/5/0/27, 101/5/0/28, 101/5/0/29, 101/5/0/30, 101/5/0/31, 101/5/0/32
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	101/5, 101/5/0/1, 101/5/0/2, 101/5/0/3, 101/5/0/4, 101/5/0/5, 101/5/0/6, 101/5/0/7, 101/5/0/8, 101/5/0/9, 101/5/0/10, 101/5/0/11, 101/5/0/12, 101/5/0/13, 101/5/0/14, 101/5/0/15, 101/5/0/16, 101/5/0/17, 101/5/0/18, 101/5/0/19, 101/5/0/20, 101/5/0/21, 101/5/0/22, 101/5/0/23, 101/5/0/24, 101/5/0/25, 101/5/0/26, 101/5/0/27, 101/5/0/28, 101/5/0/29, 101/5/0/30, 101/5/0/31, 101/5/0/32
Seksjonering Seksjonering	11.03.2019 11.03.2019	2019/458	Tinglyst 15.03.2019	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AASEN ROBIN F180791*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ryggeraet 24D 1580 1580 RYGGE	Bosatt (B)
ENGELSJORD MARIELL FJELD F240197*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ryggeraet 24D 1580 1580 RYGGE	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	219650	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Gravminne	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	15.05.2016	Url	
Oppdatert dato	16.10.2025	Tilkn. eiendommer	101/5, 101/5/0/1, 101/5/0/2, 101/5/0/3, 101/5/0/4, 101/5/0/5, 101/5/0/6, 101/5/0/7, 101/5/0/8, 101/5/0/9, 101/5/0/10, 101/5/0/11, 101/5/0/12, 101/5/0/13, 101/5/0/14, 101/5/0/15, 101/5/0/16, 101/5/0/17, 101/5/0/18, 101/5/0/19, 101/5/0/20, 101/5/0/21, 101/5/0/22, 101/5/0/23, 101/5/0/24, 101/5/0/25, 101/5/0/26, 101/5/0/27, 101/5/0/28, 101/5/0/29, 101/5/0/30, 101/5/0/31, 101/5/0/32, 101/87

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ryggeraet 24D	H0201	101/5/0/18	67	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Ryggeraet 24 D

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300731353		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	20.09.2021

1: Bygning 300731353: Rekkehus (131), Ferdigattest 20.09.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	268
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	268
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	306
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	306
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	220
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.02.2019	22.02.2019
Igangsettingstillatelse	31.05.2019	02.04.2020
Midlertidig brukstillatelse	09.03.2020	07.05.2020
Ferdigattest	20.09.2021	21.02.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ryggeraet 24D	H0201	101/5/0/18	67	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	134	0	134	153	0	153
H01	2	134	0	134	153	0	153

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 101/5

Bruksnavn	BRAATEN	Beregnet areal	8592.2
-----------	---------	----------------	--------

Etablert dato	05.04.1886	Historisk oppgitt areal	1500
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.1	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☒ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6583793.39	599743.18	0	Ja	8592.2	



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 10.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	101	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	18
Adresse	Ryggeraet 24D, 1580 RYGGE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0121227226	94	19.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	57

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Ryggeraet 24D
1580 RYGGE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl Iversby

Telefon: 922 83 824
E-post: karl.iversby@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre