

aktiv.



Roselundveien 44, 1820 SPYDEBERG

**Delikat enebolig i kjede fra 2018
med 4 soverom, 2 bad, takterrasse
- Beliggende i ende med landlig
utsyn-Integrert garasje**



Eiendomsmegler

Elin Westerby

Mobil 994 24 669

E-post elin.westerby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.
TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 140,-
Total ink omk.: Kr 5 116 140,-
Felleskostn.: Kr 1 186,-
Selger: Patrik Bluhm
Lise-Marie Bluhm

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 112/138 kvm
Tomtstr.: 4490.4 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 430, bnr. 263
Snr. 30
Oppdragsnr.: 1102260054

Velkommen til Roselundveien 44!

Roselundveien 44 er en fin og moderne enebolig i kjede fra 2018.

Boligen består av:

1. Etasje: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

2. Etasje: Bad, bod, 4 soverom, trapperom.

Annet: Integrert garasje med elbillader og bod.

Det er fine og solrike uteplasser i begge plan, utgang fra ene soverommet i 2. etasje til takterrasse på ca. 44 kvm, samt utgang fra stue i 1. etasje til terrasse på ca. 17 kvm med direkte tilgang til skjermet hageområde.

Barnevennlig og ypperlig intern beliggenhet på feltet på enden i ytterste rekke mot åkerlandskap. Lund Vest er et nyere, men etablert boligfelt med lekeplass og barnehage på feltet. Det er ca. 1,5 km til Spydeberg sentrum, fin pendleravstand med bil eller tog til Oslo og omegn.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	160
Budskjema	168

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 kvm

BRA - e: 26 kvm

BRA totalt: 138 kvm

TBA: 60 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken

BRA-e: 26 kvm Garasje, bod

2. etasje

BRA-i: 56 kvm Bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, trapperom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 kvm

2. etasje

43 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4490.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til hver sin del av tomten og til hver sin del av bygning, se seksjoneringstegninger.

Beliggenhet

Fin intern beliggenhet med utsyn over landlige omgivelser. Boligen har gode solforhold med takterrasse og hageside mot øst. Med regelmessig tog- og bussavganger til Oslo og Follo, samt nærhet til E18 er Spydeberg et attraktivt sted å bo for pendlere. Med bil tar det ca. 40 minutter til Oslo.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av nyere villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Stian Pettersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

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

Nedløp og beslag: Renner, nedløpsrør og beslag er av sink.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering: Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er antatt plassert på sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig med drensledning.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrengforhold: Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det ble registrert manglende beslag samt noe råte på vannbrettene.

Bad 2.etasje:

- Sluk, membran og tettesjikt: Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Bad/vaskerom 1.etasje:

- Sluk, membran og tettesjikt: Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

TGIU:

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade, da skjulte feil og avvik kan forekomme når takkonstruksjonen er gjenbygget.

Jevnlig tilsyn av kaldloftet anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig og redusere risikoen for skjulte skader som kan utvikle seg over tid.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende kjøkkeninnredning. Veggen der hulltaking normalt ville vært utført utgjør bakveggen til kjøkkenet og inneholder flere elektriske punkter og skjulte rørføringer. Disse forholdene gjør hulltaking uegnet og kan medføre risiko for skade på installasjoner. Det er i stedet utført fuktsøk på egnet tilgjengelig område innenfor våtsonen, uten registrerte avvik.

Merknader: Det ble registrert råte på hjørnekassen i 2. etasje-

Overnevnte er kun utdrag fra tilstandsrapporten, dokumentet må leses i sin helhet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja
Lekkasje fra terrasse og inn i utebod - er rettet av utbygger Bakke AS
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bakke

Beskrivelse av arbeidet: Vannskader i bodtak utbedret. Minnepenn med utført arbeid

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Overnevnte er kun utdrag fra erklæringen, dokumentet må leses i sin helhet.

Innhold

1. Etasje: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, garasje, bod.

2. Etasje: Bad, bod, 4 soverom, trapperom.

Standard

Generelt

I alle oppholdsrom er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen fremstår stilren med lyse fargevalg gjennomgående.

Stue

Lys og åpen stue med gode vindusflater og utgang til terrasse. Vedovn for varme og hygge.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er lys med slette fronter med både over- og underskap, laminert benkeplate med helstøpt servant med 2 kummer og avrenningsfelt. Integrerte hvitevarer: kjøle- og frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp og ventilator over kokesonen. Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

Bad/vaskerom 1. etasje

Badet er flislagt med gulvarme og malt himling. Rommet består av servant med

innredning, speil med belysning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt klosett. Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør.

Bad 2.etasje

Flislagt bad med gulvvarme og malt himling. Badet er utstyrt med:
Baderomsinnredning med 2 skuffer, speil med belysning, dusjhjørne, badekar og vegghengt klosett. Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Soverom

Boligen har 4 gode soverom i 2.etasje, alle rommene har ekstra god takhøyde. Rommet med utgang til takterrassen kan også benyttes som en ekstra stue ved ønske eller behov.

Uteplasser

Fra soverommet er det utgang til takterrasse på ca 44 kvm med fredelig utsyn, fra stuen i 1. etasje er det terrasse på ca. 17 kvm og hageareal.

Teknisk

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på 198 liter. Det er montert sentralstøvsuger i boligen.

Anlegget er ikke funksjonstestet. Sikringsskapet er oppført i 1. etasje med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Integrert garasje med elbillader og biloppstillingsplass foran boligen.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende 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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, kombinert med vedovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

For 2025 brukte selger 25 325 kWh, inkl lading av elbil.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 990 000

Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

126 140 (Omkostninger totalt)
143 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
145 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 133 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 135 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 28 500 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr 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

Formuesverdi primærbolig

Kr 999 247 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 996 989 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

137/5128

Felleskostnader inkluderer

Tv/internett, snøbrøyting internveier, gressklipping fellesareal, forr.førsel og styrehonorar.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 186

Andel fellesformue

Kr 8 722

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Lund Vest B11 Boligsameie

Organisasjonsnummer

921 954 921

Om sameiet

Sameiets navn er Lund Vest Spydeberg BK 11 Boligsameie.

Bebyggelsen og tomten gnr. 430, bnr. 263 i Indre Østfold kommune ligger i sameie

mellom de 34 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen er oppdelt slik at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til hver sin del av tomten og til hver sin del av bygning.

Regnskap/budsjett

Resultat for 2025 var 50 199,-. Budsjett for 2025 er satt til 17 334,- grunnet økninger i kostnad Telenor.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse i sameiet, eierskifte skal meldes forr.førrer.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er ikke regulert i vedtektene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten og utearealer som sameieren har enerett til å bruke.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 430, bruksnummer 263, seksjonsnummer 30 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/430/263/30:

14.12.2015 - Dokumentnr: 1169007 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspenningskabelanlegg og høyspennings kabelanlegg

Stedvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Transport og ferdsel

Byggeforbud og beplantning

Overført fra: Knr:3118 Gnr:430 Bnr:263

Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.2017 - Dokumentnr: 627666 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overført fra: Knr:3118 Gnr:430 Bnr:263

Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.2017 - Dokumentnr: 627666 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overført fra: Knr:3118 Gnr:430 Bnr:263

Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.2017 - Dokumentnr: 627666 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3118 Gnr:430 Bnr:263

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2018 - Dokumentnr: 1247025 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 30

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 137/5128

05.07.2019 - Dokumentnr: 781539 - Reseksjonering

Snr: 30

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 137/5028

Endring av sameiebrøk

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Kommunen opplyser: Vedlagte bygningstegninger er for seksjonsnr. 19-24 - 3 boliger i rekke. Det finnes ikke bygningstegninger for seksjonsnr. 25-34 i - med 5 boliger i rekke i våre arkiver. Såvidt oss bekjent er fasader, snitt og planløsning like for alle seksjonene med unntak av antall boliger i rekke.

Det er avvik registrert i Indre Østfold Brann og redning IKS:

Avvik og anmerkninger: Beskrivelse Manglende adkomst til skorstein - det må monteres trinn og sklisikring for å få adkomst til skorstein

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.02.2020. Boligen er opprinnelig registret som tomannsbolig, dette ble endret i kommunen mars 2026. Noen av papirene fra kommunen vil derfor omtale boligen under gammel registrering, da nye papirer ikke er innhentet etter endringen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Siste del av veien er privat og driftes av sameiet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til Boligbebyggelse- Konsentrert småhusbebyggelse, lekeplass og energianlegg og følger bestemmelsene til reguleringsplan "Id 012320140006 Lund Vest".

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Andre forsikringer

Hver seksjonseier har selv ansvaret for å forsikre den bruksenhet han disponerer eksklusivt.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris provisjon kr. 42 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 500 Fotograf
- 4 600 Kommunale opplysninger
- 21 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger/overtagelse per stk.
- 6 725 Bori eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 000 Utlegg opplysninger forr.fører Bori
- 15 900 Takst/tilstandsrapport
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 97 400

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 35 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Elin Westerby
Eiendomsmegler
elin.westerby@aktiv.no
Tlf: 994 24 669

Ansvarlig megler bistås av

Anette Mandfloen Strøm
Daglig leder/Eiendomsmegler
anette.strom@aktiv.no
Tlf: 930 20 858

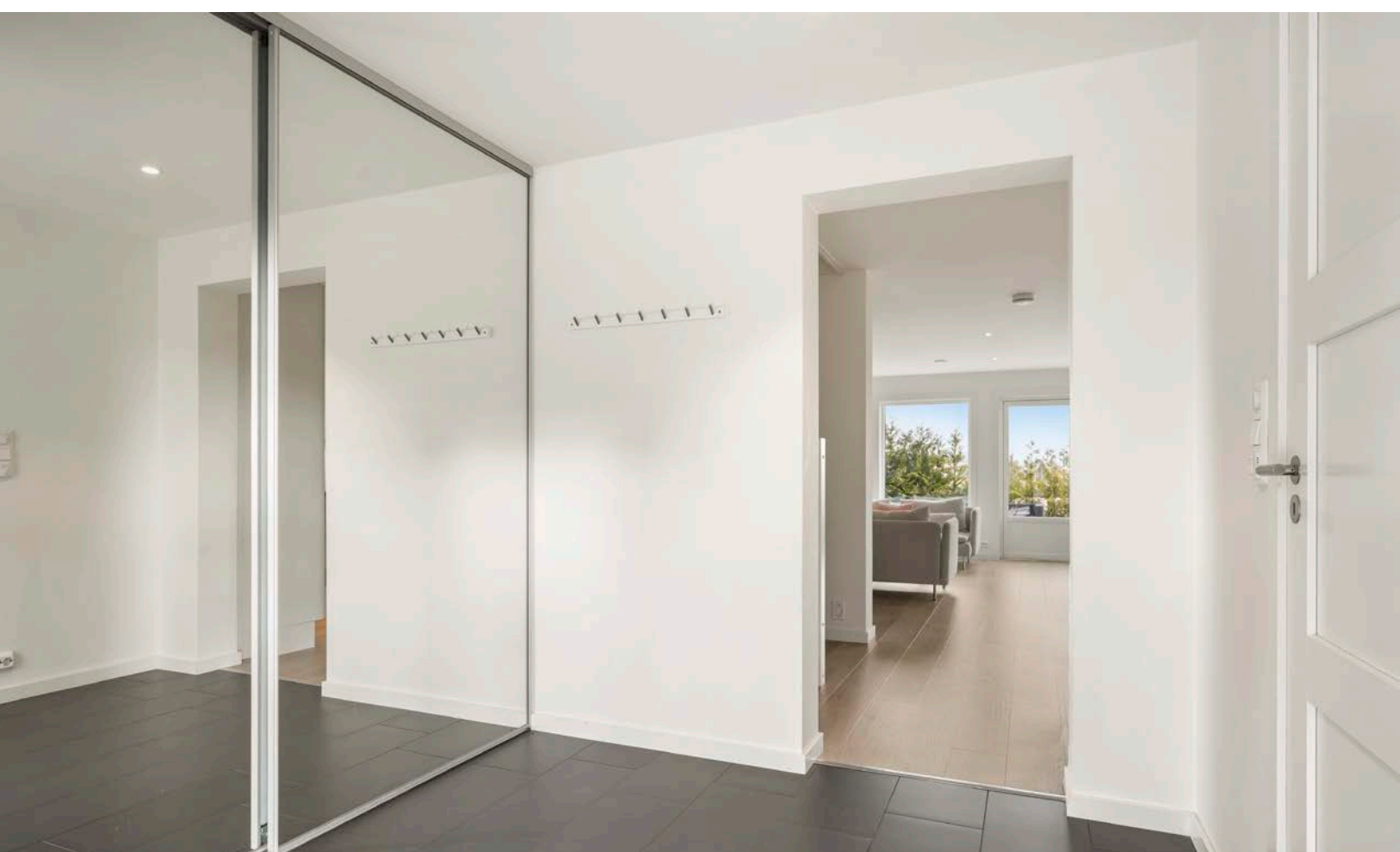
Oppdragstaker

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

Salgsoppgavedato

30.03.2026







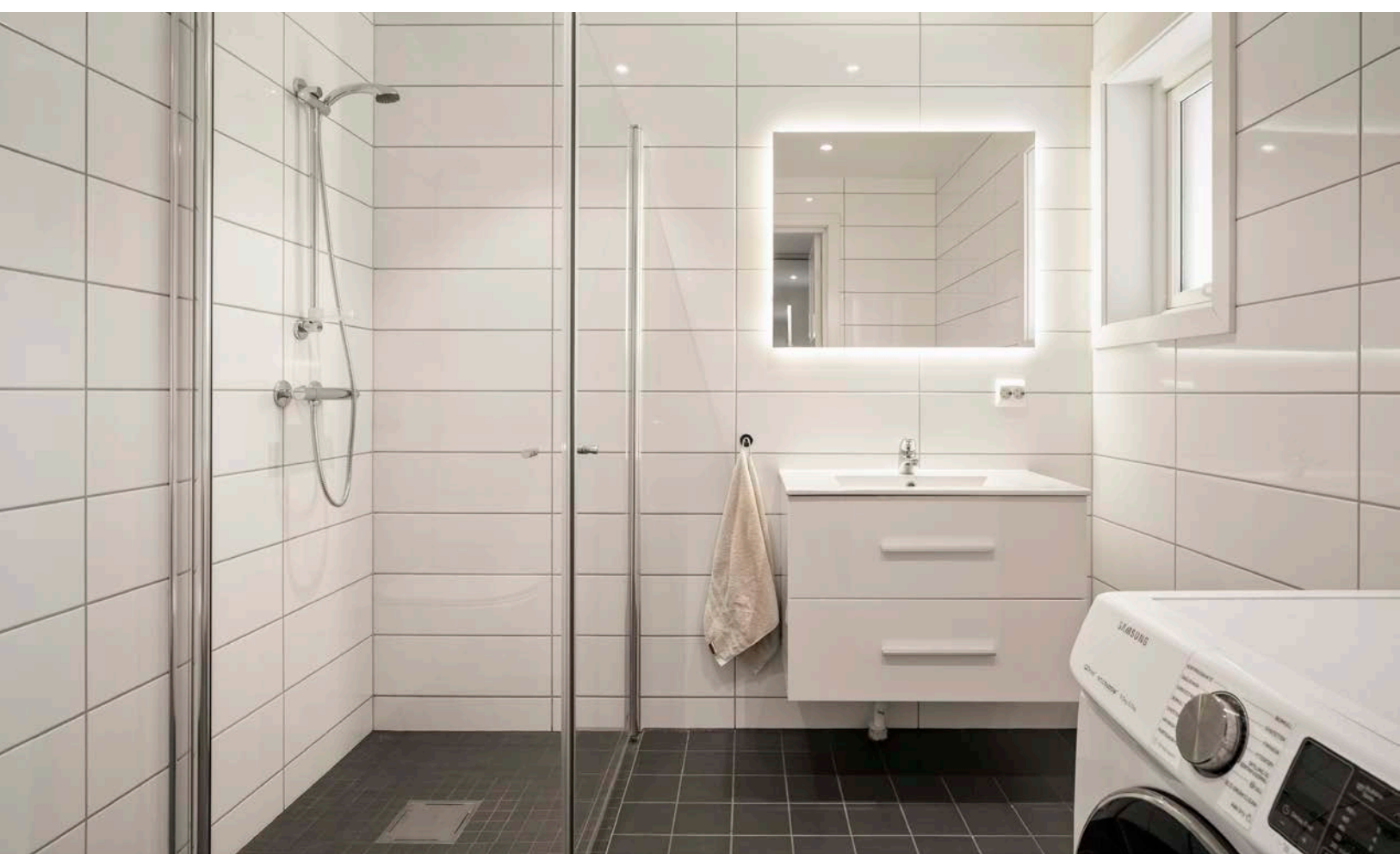


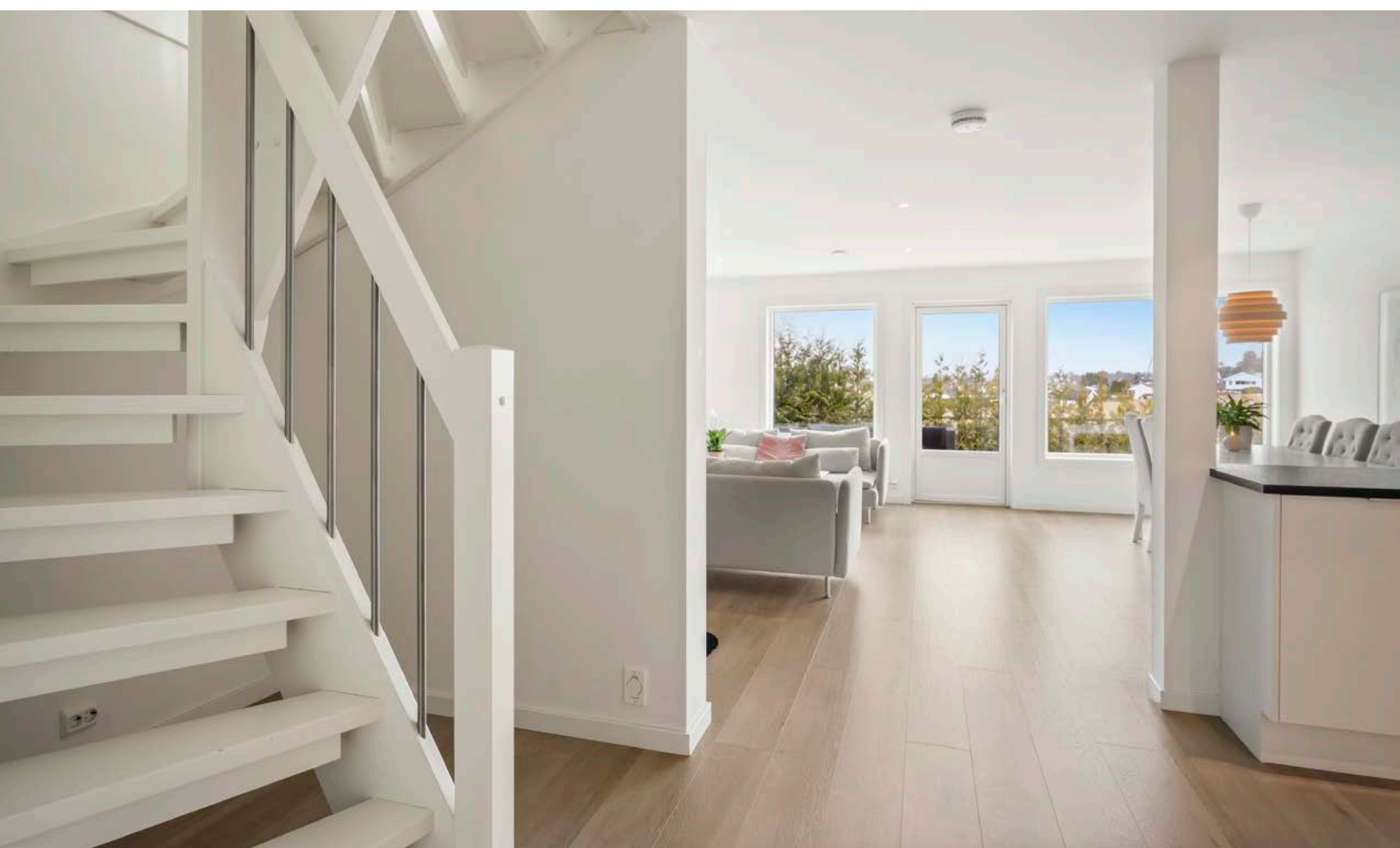






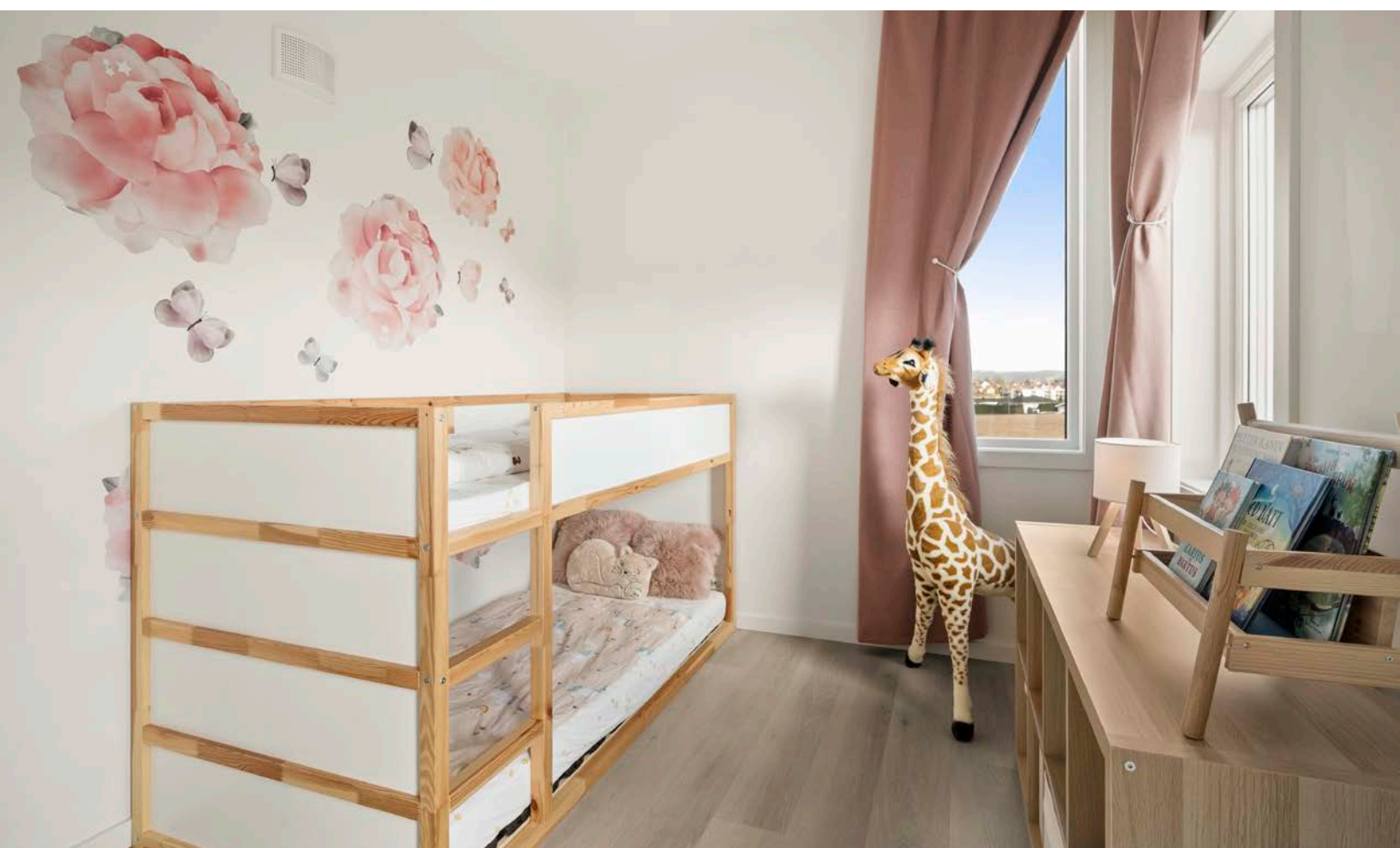




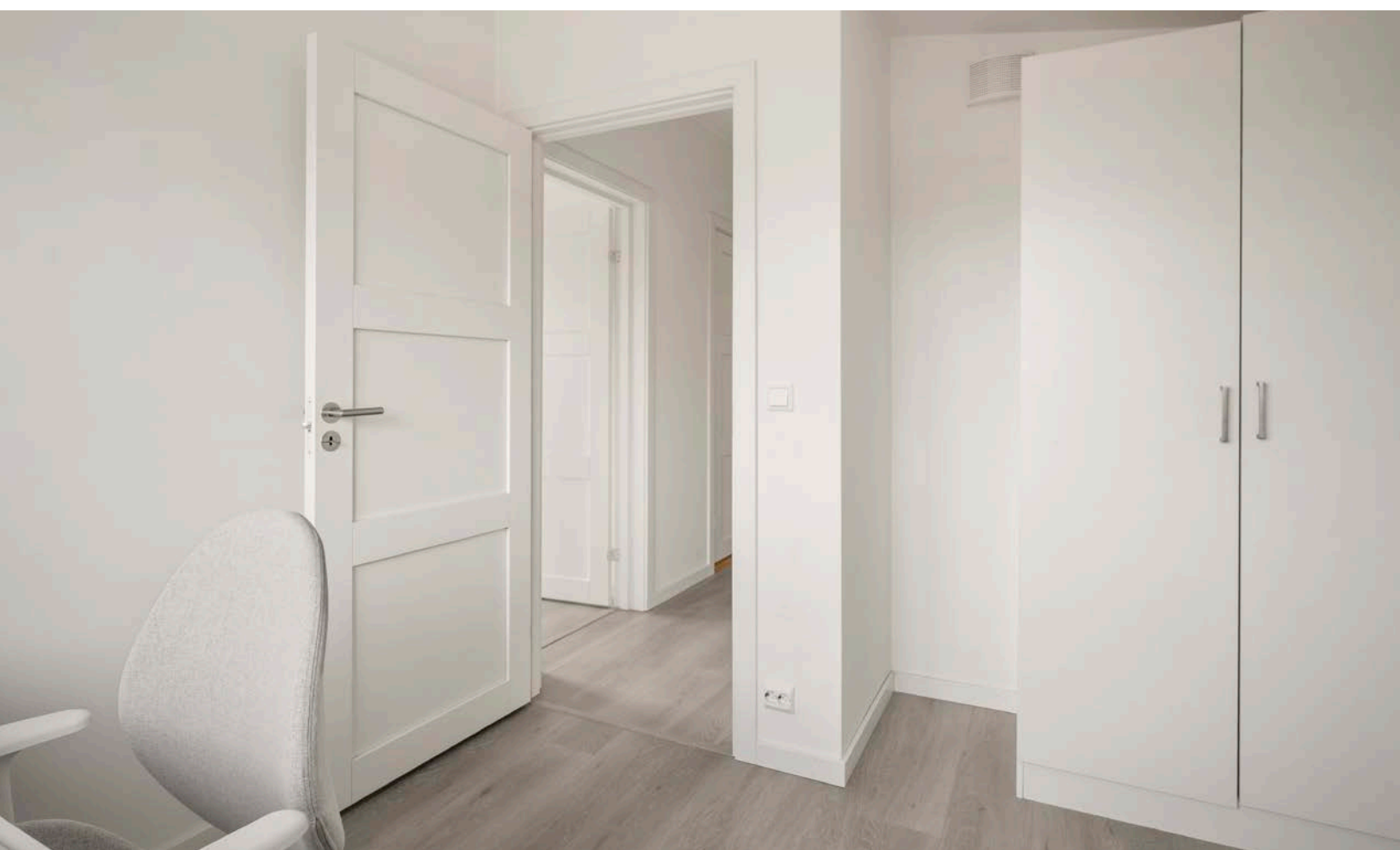


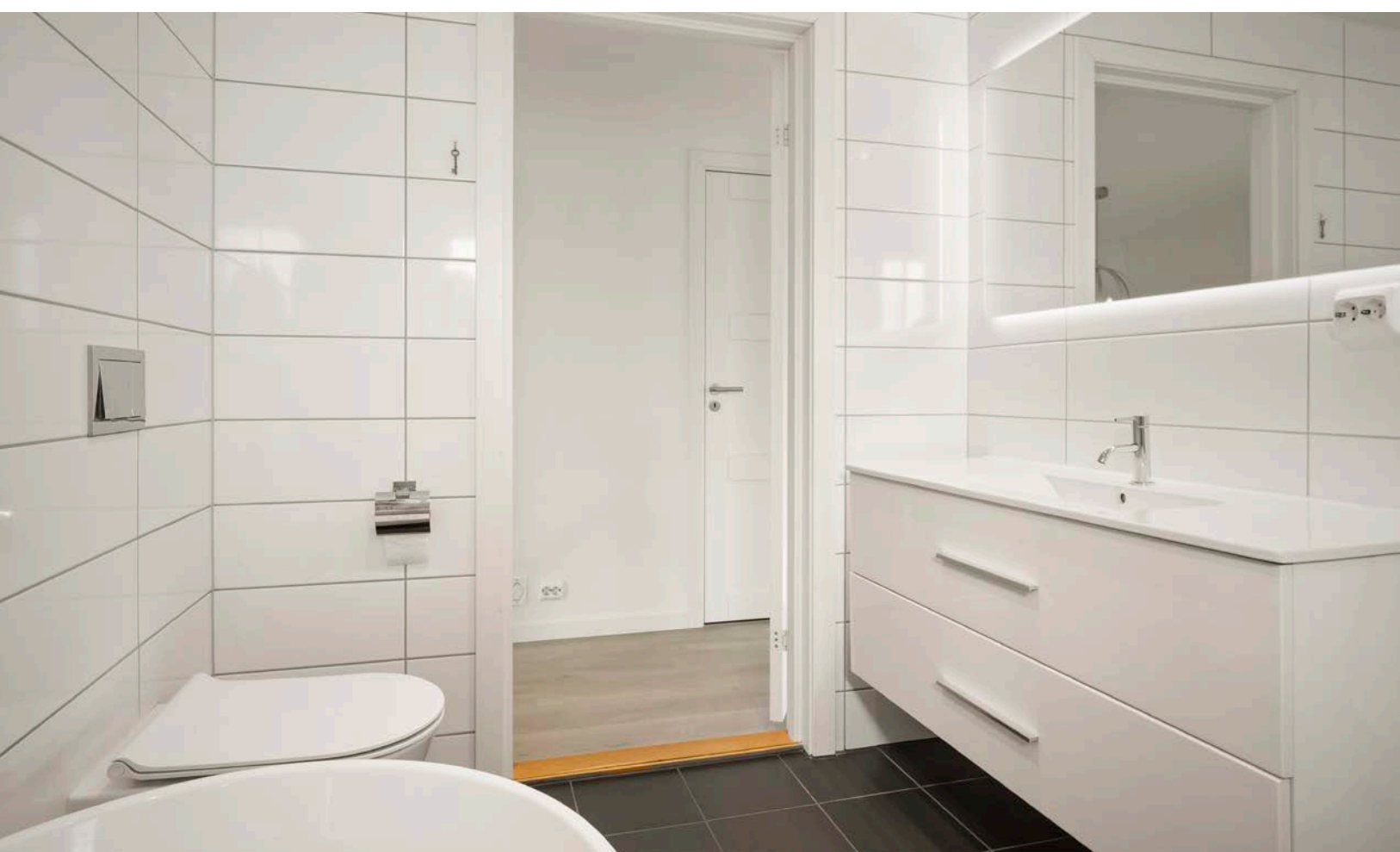


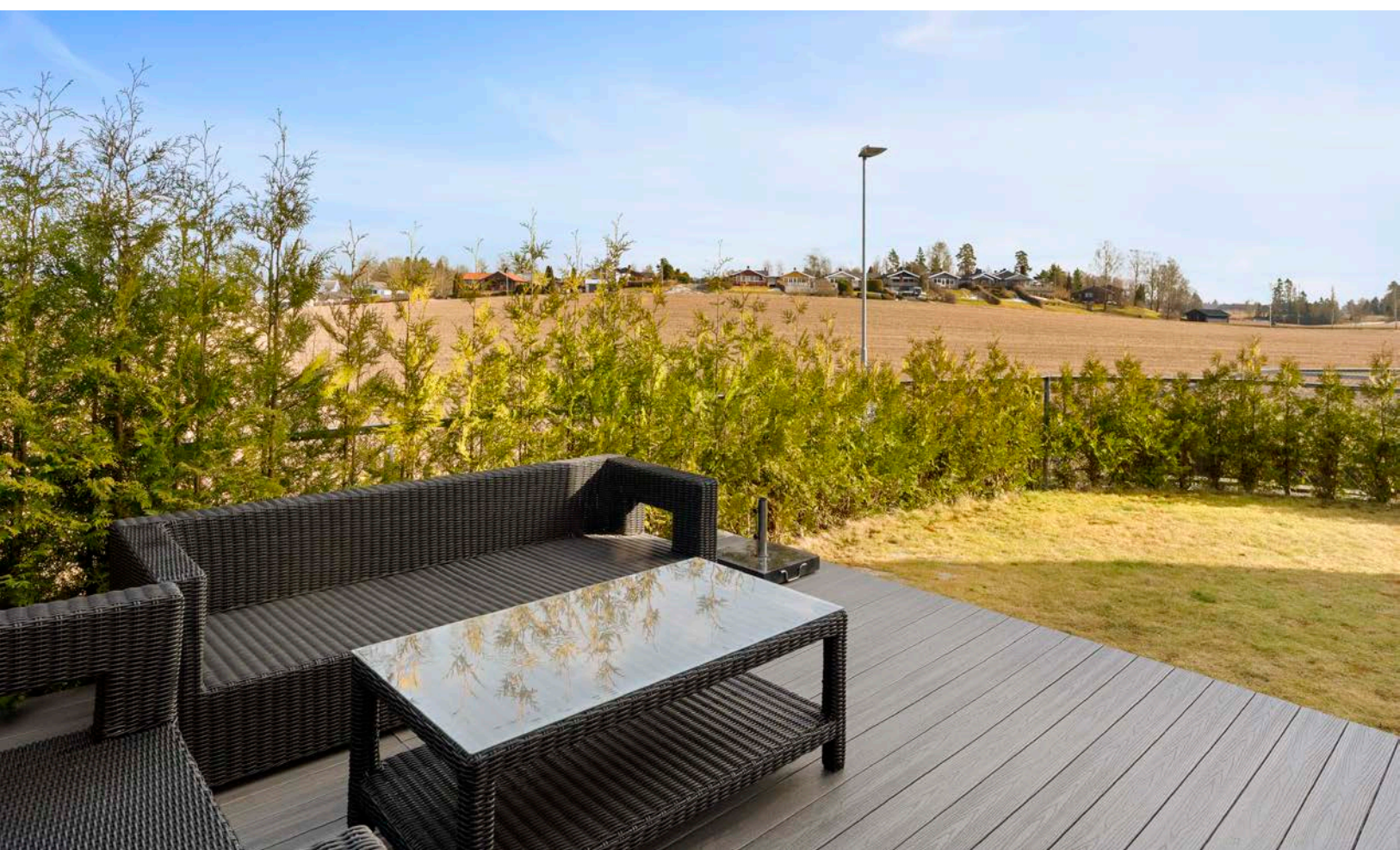






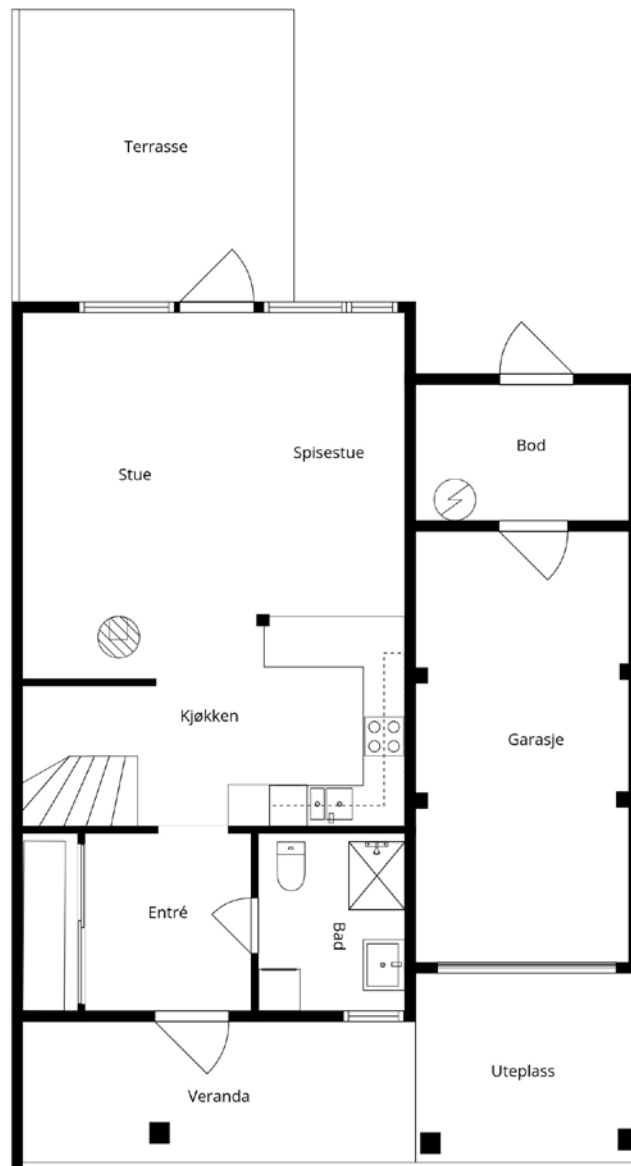






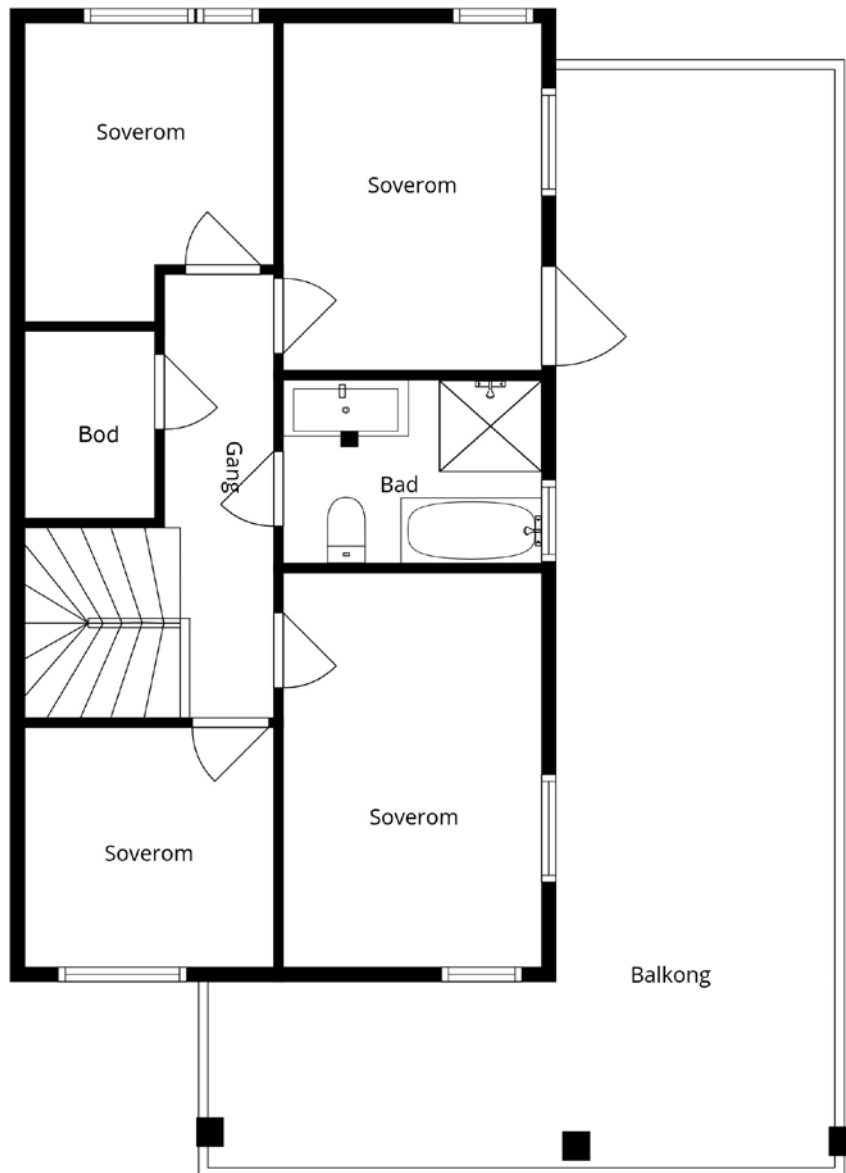






Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig i kjede

 Roselundveien 44 , 1820 SPYDEBERG

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 430, bnr. 263, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 20295-2461

Eiendomsverdi ref nr: IB9935

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



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

Norsk Eiendomstakst AS

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



Rapportansvarlig

Stian Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
stian@norskeiendomstakst.no
938 62 565



Medlem av
NITO

 NORSK EIENDOMSTAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført over 2 plan med integrert garasje.
Boligen holder hovedsakelig standard fra byggeår og boligen har løpende blitt vedlikeholdt. Noe råte på vannbrett samt på hjørnekasse bør utbedres.
Utearealet er normalt opparbeidet.

Enebolig i kjede - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Renner, nedløpsrør og beslag er av sink.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Fra soverommet er det utgang til balkong på ca 44m² med rekkverk av tre.

Fra stuen i 1. etasje er det terrasse på ca 17m²

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen innedører med profil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, badekar og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin samt helstøpt servant med 2 kummer og avrenningsfelt. Det er installert komfyr med platetopp og ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er laminatgulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:

Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Det er montert sentralstøvsuger i boligen.

Anlegget er ikke funksjonstestet.

Sikringskapet er oppført i 1. etasje med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er antatt plassert på sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig med drenering.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilslag av overflatevann.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

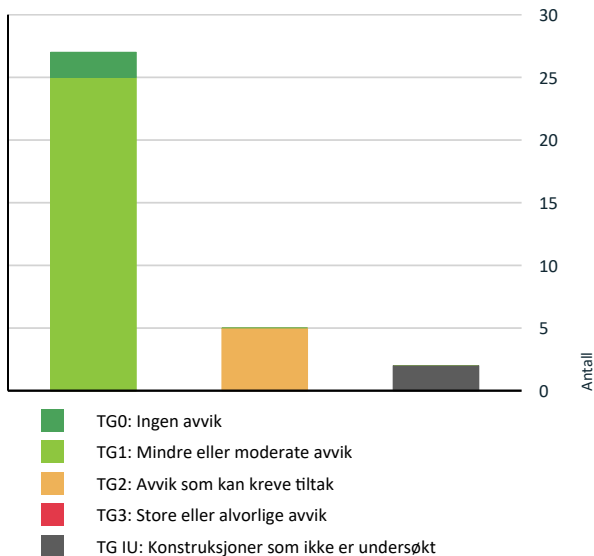
[Gå til side](#)

Enebolig i kjede

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i kjede

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det ble registrert manglende beslag samt noe råte på vannbrettene.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I KJEDE



Byggeår
2018

Anvendelse

Standard

Bygget har normal standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og beslag er av sink.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

MERKNADER:

Det ble registrert råte på hjørnekassen i 2. etasje.

Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade, da skjulte feil og avvik kan forekomme når takkonstruksjonen er gjenbygget.

Jevnlig tilsyn av kaldloftet anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig og redusere risikoen for skjulte skader som kan utvikle seg over tid.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det ble registrert manglende beslag samt noe råte på vannbrettene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens:

Råteskader i vannbrettet kan føre til redusert funksjon som vannavviser, slik at fuktighet kan trenge inn i underliggende trekonstruksjoner og fasade. Over tid kan dette medføre videre nedbrytning av materialer, økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen og i verste fall utvikling av ytterligere råteskader.

Tiltak:

Det anbefales å skifte ut skadet vannbrett og eventuelt tilstøtende materialer med råteskader. Ved utskifting bør det sikres korrekt fall og beslagløsning slik at vann ledes effektivt bort fra fasaden. Samtidig bør det kontrolleres om underliggende konstruksjon har tatt skade, og eventuelle skader utbedres.

Konsekvens

Manglende beslag på vannbrett rundt vinduer medfører økt risiko for at regnvann ledes mot veggkonstruksjonen i stedet for å avrenne korrekt. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i kledning, utlekting og bakliggende vindsperre, samt mulig fuktopptak i bunnsvill eller andre konstruktive treverk. Dette kan føre til redusert levetid på vindu og veggkonstruksjon, samt øke faren for skjulte skader, mugg- og råteutvikling.

Tiltak

Det anbefales å montere korrekt utformet beslag på vannbrettet i henhold til byggedetaljblad fra SINTEF og gjeldende god byggeskikk. Beslaget skal sikre tilstrekkelig dryppnese og avrenning bort fra veggen. Samtidig bør man kontrollere vindsperre, vannbord og tilstøtende trekonstruksjoner for fuktpåvirkning. Eventuelle skadede materialer må skiftes ved behov.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra soverommet er det utgang til balkong på ca 44m² med rekkverk av tre.
Fra stuen i 1. etasje er det terrasse på ca 17m²



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipen og vedovn.

Tilstandsrapport

Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen innedører med profil.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BAD

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, badekar og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende spalte mellom gulv og vegghengt klosett hindrer luftsirkulasjon og uttørking rundt festepunkter og konstruksjon. Dette kan føre til oppfukning, misfarging og på sikt risiko for fuktskader i vegg eller gulv ved lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en liten spalte mellom klosett og gulv for å sikre ventilasjon og enklere renhold. Løsningen bør utføres i tråd med leverandørens monteringsanvisning og våtromsnormen (BVN).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverommet .

Årstall: 2026



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende spalte mellom gulv og vegghengt klosett hindrer luftsirkulasjon og uttørking rundt festepunkter og konstruksjon. Dette kan føre til oppfukning, misfarging og på sikt risiko for fuktskader i vegg eller gulv ved lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en liten spalte mellom klosett og gulv for å sikre ventilasjon og enklere renhold. Løsningen bør utføres i tråd med leverandørens monteringsanvisning og våtromsnormen (BVN).

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende kjøkkeninnredning.

Veggen der hulltaking normalt ville vært utført utgjør bakveggen til kjøkkenet og inneholder flere elektriske punkter og skjulte rørføringer. Disse forholdene gjør hulltaking uegnet og kan medføre risiko for skade på installasjoner.

Det er i stedet utført fuktsøk på egnet tilgjengelig område innenfor våtsonen, uten registrerte avvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin samt helstøpt servant med 2 kummer og avrenningsfelt. Det er installert komfyr med platetopp og ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er laminatgulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:

Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 198 liter.



Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger i boligen.
Anlegget er ikke funksjonstestet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er oppført i 1. etasje med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja - Vurderingen er satt pga. av en helhetsvurdering av ukjente punkter og manglende dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller.

Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for.

Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen.

Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er antatt plassert på sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig med dreneledning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrenghorhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig i kjede

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	56			56	43
1. Etasje	56	26		82	17
SUM	112	26			60
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, trapperom		
1. Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Garasje, bod	

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Stian Pettersen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	430	263		30	250.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Roselundveien 44

Hjemmelshaver

Bluhm Lise-Marie, Bluhm Patrik

Eierandel

137 / 5021

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten er særdeles barnevennlig, med nærhet til barnehage, busstopp og idylliske turområder, samt gåavstand til skoler, butikker, spisesteder og togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Ifølge offentlig kommunekart er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er asfaltert gårds plass som er opparbeidet med diverse grøntareal.
Det er parkering i integrert garasje med tilhørende bod rett på utsiden.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.02.2026		Gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	
2	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

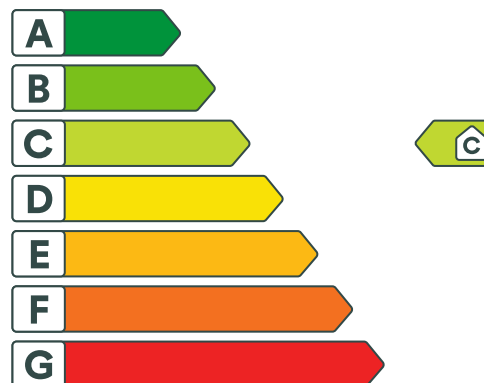
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Roselundveien 44, 1820 SPYDEBERG	
Dato for energimerking 03.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-265667
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300697991
Gårdsnummer 430	Bruksnummer 263
Seksjonsnummer 30	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2018	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 139,0 m²	Oppvarmet bruksareal 118,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
139,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
151,07 kWh/m²

Totalt levert pr. år
18 390 kWh



Roselundveien 44, 1820 SPYDEBERG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Roselundveien 44, 1820 SPYDEBERG



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

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: 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 10: 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 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 15: 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 16: 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 17: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lise-Marie Bluhm

Patrik Bluhm

Boligen

Roselundveien 44

1820 Spydeberg

3118-430/263/0/30

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Lekkasje fra terrasse og inn i utebod - er rettet av utbygger Bakke AS

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Bakke

Beskrivelse av arbeidet: Vannskader i bodtak utbedret. Minnepenn med utført arbeid

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 27.02.26
Vår ref.: 5109 / 30
Meglern ref.: 1102260054

Boligopplysninger

Seksjon	30	Bolignr	NA
Boligselskap	5109 Lund Vest B11 Boligsameie	Etasje	1.etg
Adresse	Roselundveien 44, 1820 Spydeberg	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Lise-Marie Skjelbreid, Patrik Bluhm	Bygningstype	Kjedet bolig

Fellesutgifter og restanse

Ikke sikret.

Månedlig fakturering. Restanse pr 27.02.26: kr 1 186,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Felleskostnader	1 186	1 186	1 186	1 186	1 186	1 186

Andel fellesgjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5109 Lund Vest B11 Boligsameie (orgnr. 921954921)
Antall enheter	34
Styrets e-post	fskaarud@online.no
Styreleder	Frank Skaarud (93226121)
Forsikring	Seksjonseiere har egne forsikringer (Polise)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	430/263
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 318,00
Formue	kr 8 722,00	Utgifter	kr 2,00

Merknader

UTKAST V E D T E K T E R

FOR

Lund Vest Spydeberg BK 11 Boligsameie

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 10.09.2018,
sist endret på årsmøtet 28.06.2021

1. Navn og opprettelse

- 1.1 Sameiets navn er Lund Vest Spydeberg BK 11 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 10/09/2018

2. Eiendommen

- 2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 430, bnr. 263 i Indre Østfold kommune ligger i sameie mellom de 34 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
- 2.2 Tomten og alle deler av bebyggelsen er oppdelt slik at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til hver sin del av tomten og til hver sin del av bygning.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

- 3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.
- 3.2 Den enkelte sameier kan mot fremvisning av en enkel beskrivelse, alternativ en skisse med målestokk som viser hva som skal utføres, søke om å bygge på, oppføre garasje, terrasse og lignende på det grunnareal sameier disponerer eksklusivt, innenfor de krav som følger av reguleringsplanen og dens bestemmelser, samt øvrige offentlige regler som regulerer slike forhold. Det er bestemt å begrense høyden på konstruksjonen / tiltaket med en maks høyde på 250 cm over eksisterende terreng. I tillegg til styrets behandling av byggesaken skal naboer som berøres gi sitt skriftlige samtykke til byggesaken slik at eventuelle misforståelser unngås i etterkant. Hvis en nabo ikke samtykker kan styret inntil noe annet er bestemt gi dispensasjon til det omsøkte tiltaket
- 3.3 Den enkelte sameier kan kun benytte angitt parkeringsplass utenfor egen seksjon.

4. Bruken av bruksenheter

- 4.1 Den enkelte sameier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 4.2 Bruksenheten må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

- 4.3 Den enkelte sameier må akseptere naturlig ferdsel på sin egen tomt ved ut og inn manøvrering fra naboens tomt.

5. Vedlikehold, påkostninger og forsikring

- 5.1 Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten og utearealer som sameieren har enerett til å bruke.
- 5.2 Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra kommunal ledning frem til kummer med stoppekran inne på sameiets tomt. Den enkelte sameier har eneansvar for ledninger fra fordelingskum inn til bruksenheten.
- 5.3 Hver seksjonseier har selv ansvaret for å forsikre den bruksenhet han disponerer eksklusivt. Dersom ett eller flere forsikringsselskap krever felles forsikring, skal alle seksjoner forsikres via ny feller forsikring og felleskostnadene justeres deretter.
- 5.4 Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av sameiemøte.
På utvendig kledning er det benyttet fargekode på seksjon 1 - 18: XXXXXXXX.
På utvendig kledning er det benyttet fargekode på seksjon 19-34: XXXXXXXX.

6. Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som ikke faktureres den enkelte sameier direkte.
- 6.2 Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøk.
- 6.3 For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk iht. seksjonsbegjæringen.
- 6.4 Støttemurer inkl gjerde inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet, selv om deler av denne står på den enkelte sameiers seksjon.
- 6.5 Gjesteparkeringer når nødvendig, kan benyttes til snøopplag.

7. Sameiermøter

- 7.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
- 7.2 Berammelse og innkalling
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

7.3 Deltakere

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

7.4 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal sendes alle sameiere.

7.5 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- b) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,

for øvrig jfr. § 30 i Lov om eierseksjoner

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

7.6 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

7.7 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) valg av styremedlemmer
- 4) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8. Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre bestående 3 - tre medlemmer. Sameiermøtet velger styrets leder. Styrets medlemmer velges for 2 år. Det velges også 1-2 varamedlemmer som velges for 1 år.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

8.2 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

8.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

9. Mindretallsvern

9.1 Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Mislighold

10.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

10.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangssalglovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

11. Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller dersom vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.5.1997 nr 31.

12. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, har utbygger rett til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Det vil bli inngått forretningsføreravtale. I tillegg kan det inngås avtale med leverandør av TV og bredbåndssignaler, serviceavtale på ventilasjon, forsikringsavtale for sameiet. Hensikten er å sikre at sameiet er i full drift fra innflyttingstidspunkt. Noen av disse punktene kan inneholde bindingstid.

---ooOoo--

Innkalling til ordinært årsmøte 03.04.2025 for 5109 Lund Vest B11 Boligsameie.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret.

Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning. Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Regnskap
- Sak 3: Styrehonorar
- Sak 4: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

Styreleder Frank Skaarud velges til møteleder. Stian Sørliie signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Inntekter: Kr 464 568 mot budsjett Kr 464 574

Utgifter: Kr 425 928 mot budsjett Kr 464 574

Resultat: Kr 50 199 mot budsjett Kr 11 200.

Styret ønsker å informere om at Telenor øker prisen for TV og Internett med 14%. Dette vil påvirke budsjettet for 2025.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Sak 3: Styrehonorar

På grunn av at styrehonoraret ikke var indeksregulert i fjor ønsker styret tillegget for 2024 utbetalt på styrehonoraret for 2025

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 47 438. Dette er inkludert budsjettetert beløp som ikke ble utbetalt i 2024 på kr 5 019.

Sak 4: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Frank Skaarud

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Lasse Dahl
- Stian Sørliie

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Rune Løvli Melås

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Lund Vest B11 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	464 568	350 040	464 574	464 580
Annen driftsinntekt		0	0	0	11 300
Sum driftsinntekter		464 568	350 040	464 574	475 880
Kostnader					
Lønnskostnad	2	42 673	42 673	48 400	50 546
Konsulenttjenester	3	86 861	79 874	83 500	86 000
Kontingenter		0	0	20 000	12 300
Rep og vedlikehold		6 814	0	9 800	2 500
Forsikringer		3 074	4 434	6 000	5 000
Energi og fyring		9 309	9 682	7 500	9 000
Kabel-TV og telefoni		180 454	187 671	216 000	223 000
Driftskostnader	4	62 250	65 550	63 500	65 000
Leiekostnader		2 846	0	0	0
Kostnader til fellessameier		24 480	0	0	0
Andre driftskostnader	5	7 167	4 278	9 874	5 200
Sum driftskostnader		425 928	394 163	464 574	458 546
Driftsresultat før finansposter		38 640	-44 123	0	17 334
Finansielle poster					
Finansinntekt		11 559	1 731	11 200	0
Sum finansposter		11 559	1 731	11 200	0
Årsresultat		50 199	-42 392	11 200	17 334
Overført til annen egenkapital	6	50 199	-42 392	0	0
Sum disponering		50 199	-42 392	0	0

Balanse 31.12.2024

Lund Vest B11 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		37 509	0
Kundefordringer		2 425	7 297
Sum fordringer		39 934	7 297
Bankinnskudd, kasse o.l.		343 164	260 869
Sum omløpsmidler		383 098	268 166
SUM EIENDELER		383 098	268 166

Balanse 31.12.2024

Lund Vest B11 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	317 601	267 402
Sum egenkapital		317 601	267 402
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 656	764
Annen kortsiktig gjeld		841	0
Sum kortsiktig gjeld		65 497	764
Sum gjeld		65 497	764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		383 098	268 166

Lund Vest B11 Boligsameie

Frank Skaarud
Styrets leder

Lasse Dahl
Styremedlem

Stian Alexander Sørli
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	464 568	350 040	464 574	464 580
Sum felleskostnader	464 568	350 040	464 574	464 580

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	37 400	37 400	42 419	44 300
Arbeidsgiveravgift	5 273	5 273	5 981	6 246
Sum lønnskostnader	42 673	42 673	48 400	50 546

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 750	4 688	4 750	5 000
Forretningsførerhonorar	82 111	75 186	78 750	81 000
Sum konsulenttjenester	86 861	79 874	83 500	86 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	41 250	41 925	41 900	43 000
Gressklipping	21 000	23 625	21 600	22 000
Sum driftskostnader	62 250	65 550	63 500	65 000

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kostnader tillitsvalgte	890	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	2 000	0	6 874	2 000
Velferdskostnader	1 876	1 878	0	2 000
Øredifferanser	1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 000	1 200
Sum andre driftskostnader	7 167	4 278	9 874	5 200

Note 6 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	267 402	309 794
Tilført til/fra EK fra årets resultat	50 199	-42 392
Sum opptjent egenkapital 31.12	317 601	267 402
Annen egenkapital 31.12	317 601	267 402
Sum egenkapital 31.12	317 601	267 402

Note 7 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	267 402	309 794
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	50 199	-42 392
B. Årets endring i arbeidskapital	50 199	-42 392
C. Arbeidskapital 31.12	317 601	267 402
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	383 098	268 166
- Kortsiktig gjeld	65 497	764
= Arbeidskapital 31.12	317 601	267 402

5109 2024 Årsregnskap.pdf

Navn Dato
Dahl, Lasse 2025-03-13

Identifikasjon

 Dahl, Lasse

Navn Dato
Skaarud, Frank 2025-02-21

Identifikasjon

 Skaarud, Frank

Navn Dato
Sørli, Stian Aleksander 2025-02-21

Identifikasjon

 Sørli, Stian Aleksander



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

Til årsmøtet i Lund Vest B11 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lund Vest B11 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 50 199. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av 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 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobe
An Association of
Independent Accountina Firms

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

Verifisert av
SIGNICAT
18.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 18. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

18.03.2025 21:52:57

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

5109 Lund Vest B11 Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 03.04.2025

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 13 stemmer

Styreleder Frank Skaarud velges til møteleder. Stian Sørliie signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 2: Regnskap

Inntekter: Kr 464 568 mot budsjett Kr 464 574

Utgifter: Kr 425 928 mot budsjett Kr 464 574

Resultat: Kr 50 199 mot budsjett Kr 11 200.

Styret ønsker å informere om at Telenor øker prisen for TV og Internett med 14%. Dette vil påvirke budsjettet for 2025.

Styrets forslag - Vedtatt med 13 stemmer

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 3: Styrehonorar

På grunn av at styrehonoraret ikke var indeksregulert i fjor ønsker styret tillegget for 2024 utbetalt på styrehonoraret for 2025

Styrehonorar - Vedtatt med 13 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 47 438. Dette er inkludert budsjettet beløp som ikke ble utbetalt i 2024 på kr 5 019.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 4: Personvalg

Styreleder (2 år)

Frank Skaarud **Valgt**

Totalt antall stemmer: 13

Styremedlem (2 år)

Lasse Dahl **Valgt**

Totalt antall stemmer: 13

Varamedlem (1 år)

Rune Løvli Melås **Valgt**

Totalt antall stemmer: 13

Ordinært årsmøte 03.04.2025 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Skaarud, Frank

2025-04-08

Sørli, Stian Aleksander

2025-04-07

Identifikasjon

 Skaarud, Frank

Identifikasjon

 Sørli, Stian Aleksander



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



FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating.

Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	kr 8 406
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	kr 8 406
Eierskiftegebyr (4R + mva)	kr 6 725
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	kr 780
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	kr 2 750
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	kr 1 300
Innmelding/tegning av andel i BORI	kr 650
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	kr 475
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	kr 5 200
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	kr 3 380
Kun boligopplysninger	kr 2 340
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	kr 2 000

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedtekstfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjenning foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

**Indre Østfold kommune**

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER**1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest**

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Merknad: Vedlagte bygningstegninger er for seksjonsnr. 19-24 - 3 boliger i rekke. Det finnes ikke bygningstegninger for seksjonsnr. 25-34 i - med 5 boliger i rekke i våre arkiver. Såvidt oss bekjent er fasader, snitt og planløsning like for alle seksjonene med unntak av antall boliger i rekke.

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 012320140006 Lund Vest	Boligbebyggelse-Konsentrert småhusbebyggelse. Lekeplass. Energianlegg	22.06.2017
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			

Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse,Nåværende.	Periode:
			2024 - 2035
Uregulert	<input type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input checked="" type="checkbox"/>		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:	
Mulig inngrep på Kommuneplan: Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.	
Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar:	

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen. Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 03.03.2026

Indre Østfold kommune
Dag Vestad



Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Utskriftsdato: 27.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	430	Bruksnr.	263	Festenr.		Seksjonsnr.	30
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	----

Bruksenhetld	6258155949	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300697991	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Roselundveien 44, 1820 SPYDEBERG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Heat&Glo	Curve 100

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
07.03.2024	Tilsyn	07.03.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Manglende adkomst til skorstein - det må monteres trinn og skliskring for å få adkomst til skorstein

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	250.8
Etablert dato	10.09.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	137/5021	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	430/263, 430/263/0/1, 430/263/0/2, 430/263/0/3, 430/263/0/4, 430/263/0/5, 430/263/0/6, 430/263/0/7, 430/263/0/8, 430/263/0/9, 430/263/0/10, 430/263/0/11, 430/263/0/12, 430/263/0/13, 430/263/0/14, 430/263/0/15, 430/263/0/16, 430/263/0/17, 430/263/0/18, 430/263/0/19, 430/263/0/20, 430/263/0/21, 430/263/0/22, 430/263/0/23, 430/263/0/24, 430/263/0/25, 430/263/0/26, 430/263/0/27, 430/263/0/28, 430/263/0/29, 430/263/0/30, 430/263/0/31, 430/263/0/32, 430/263/0/33, 430/263/0/34
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	430/263, 430/263/0/1, 430/263/0/2, 430/263/0/3, 430/263/0/4, 430/263/0/5, 430/263/0/6, 430/263/0/7, 430/263/0/8, 430/263/0/9, 430/263/0/10, 430/263/0/11, 430/263/0/12, 430/263/0/13, 430/263/0/14, 430/263/0/15, 430/263/0/16, 430/263/0/17, 430/263/0/18, 430/263/0/19, 430/263/0/20, 430/263/0/21, 430/263/0/22, 430/263/0/23, 430/263/0/24, 430/263/0/25, 430/263/0/26, 430/263/0/27, 430/263/0/28, 430/263/0/29, 430/263/0/30, 430/263/0/31, 430/263/0/32, 430/263/0/33, 430/263/0/34
Seksjonering Reseksjonering	22.05.2019 22.05.2019	19/65	Tinglyst 09.07.2019	
Seksjonering Feilretting	28.08.2018 28.08.2018			
Seksjonering Seksjonering	14.08.2018 14.08.2018	J18/985	Tinglyst 12.09.2018	430/263 (-8909,4), 430/263/0/1 (391,7), 430/263/0/2 (327,1), 430/263/0/3 (333,6), 430/263/0/4 (322,1), 430/263/0/5 (311,2), 430/263/0/6 (333,4), 430/263/0/7 (303,6), 430/263/0/8 (259,1), 430/263/0/9 (272,6), 430/263/0/10 (361,3), 430/263/0/11 (258,1), 430/263/0/12 (256,5), 430/263/0/13 (279,9), 430/263/0/14 (291,2), 430/263/0/15 (299,1), 430/263/0/16 (341,1), 430/263/0/17 (322,4), 430/263/0/18 (329,2), 430/263/0/19 (239,7), 430/263/0/20 (166,7), 430/263/0/21 (211,8), 430/263/0/22 (225,5), 430/263/0/23 (182,5), 430/263/0/24 (223,7), 430/263/0/25 (228,1), 430/263/0/26 (188,1), 430/263/0/27 (190,6), 430/263/0/28 (192,1), 430/263/0/29 (217,2), 430/263/0/30 (250,8), 430/263/0/31 (186,6), 430/263/0/32 (187,4), 430/263/0/33 (188,1), 430/263/0/34 (237,6) 430/225

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6610197.43	616391.09		Ja	250.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BLUHM LISE-MARIE F170495*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ROSELUNDVEIEN 44 1820 SPYDEBERG	Bosatt (B)
BLUHM PATRIK F300992*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ROSELUNDVEIEN 44 1820 SPYDEBERG	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Roselundveien 44	H0101	430/263/0/30	155	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Roselundveien 44

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1820 SPYDEBERG	Kirkesogn	02030704 Spydeberg
Grunnkrets	1107 Lund	Tettsted	101 Spydeberg
Valgkrets	3 SPYDEBERG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300697991		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	19.02.2020

1: Bygning 300697991: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 19.02.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	155
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	155
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	165
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	165
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	95
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.07.2018	14.08.2018	
Igangsettingstillatelse	01.08.2018	03.12.2018	
Midlertidig brukstillatelse	03.12.2018	03.12.2018	
Ferdigattest	19.02.2020	25.02.2022	20/7861

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Roselundveien 44	H0101	430/263/0/30	155	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	60	0	60	65	0	65
H01	1	95	0	95	100	0	100

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 430/263

Bruksnavn		Beregnet areal	4490.4
Etablert dato	05.03.2018	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	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	6610178.05	616366.9		Ja	4490.4	



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 27.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	430	Bruksnr.	263	Festenr.		Seksjonsnr.	30
Adresse	Roselundveien 44, 1820 SPYDEBERG								

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

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.02.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf		
Delarealer	Delareal	13 393 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	7 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Områdenavn	LNF	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012320140006
Navn	Lund vest
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/373/20140006_Reguleringsbestemmelser%20vedtatt%2022.06.17.pdf
Delarealer	<p>Delareal 12 721 m² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn f_BK 11</p> <hr/> <p>Delareal 574 m² Formål Lekeplass Feltnavn f_Lek 8</p> <hr/> <p>Delareal 102 m² Formål Energianlegg Feltnavn f_Trafo</p>



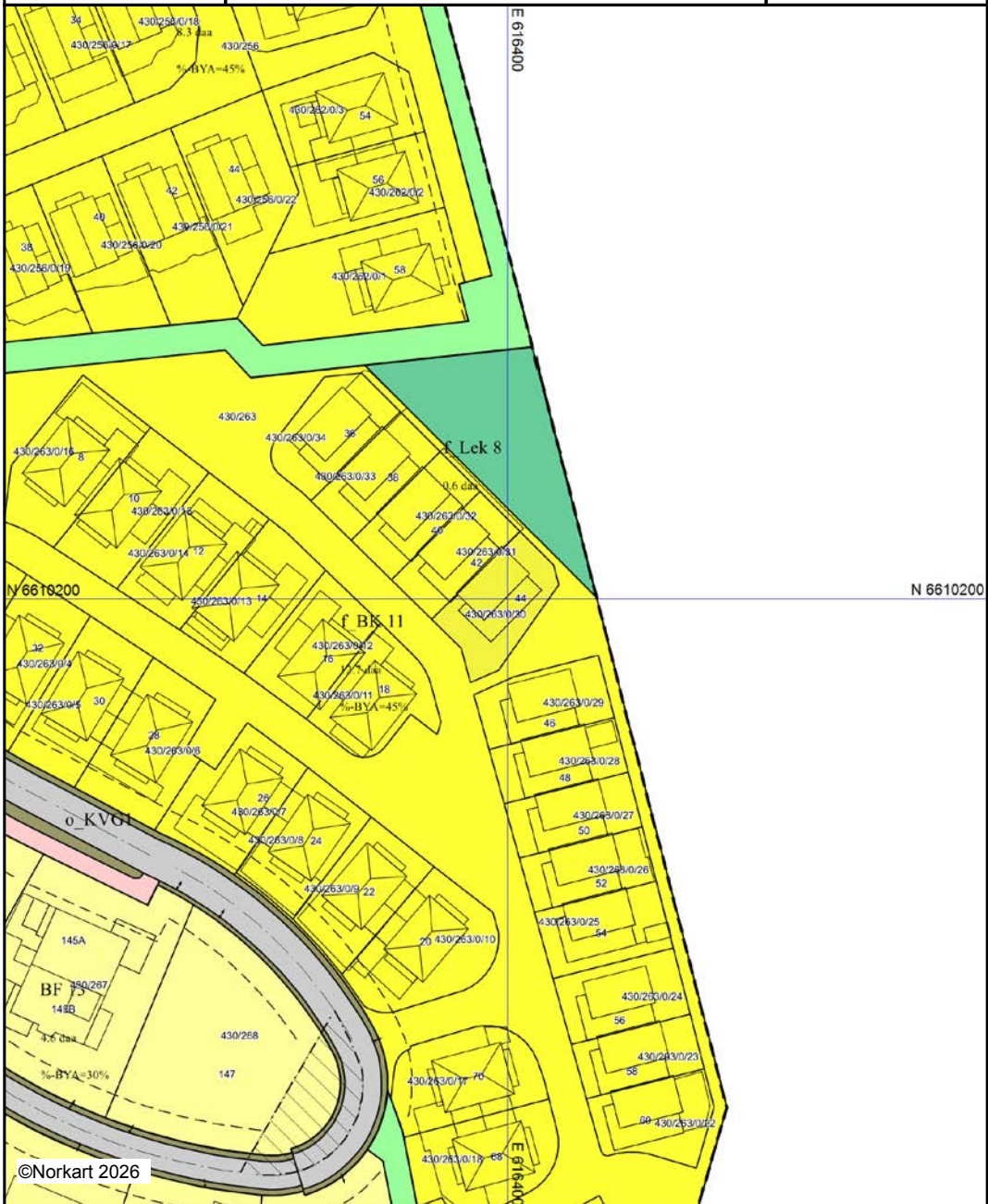
Reguleringsplankart

Eiendom: 430/263/0/30
Adresse: Roselundveien 44
Utskriftsdato: 27.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

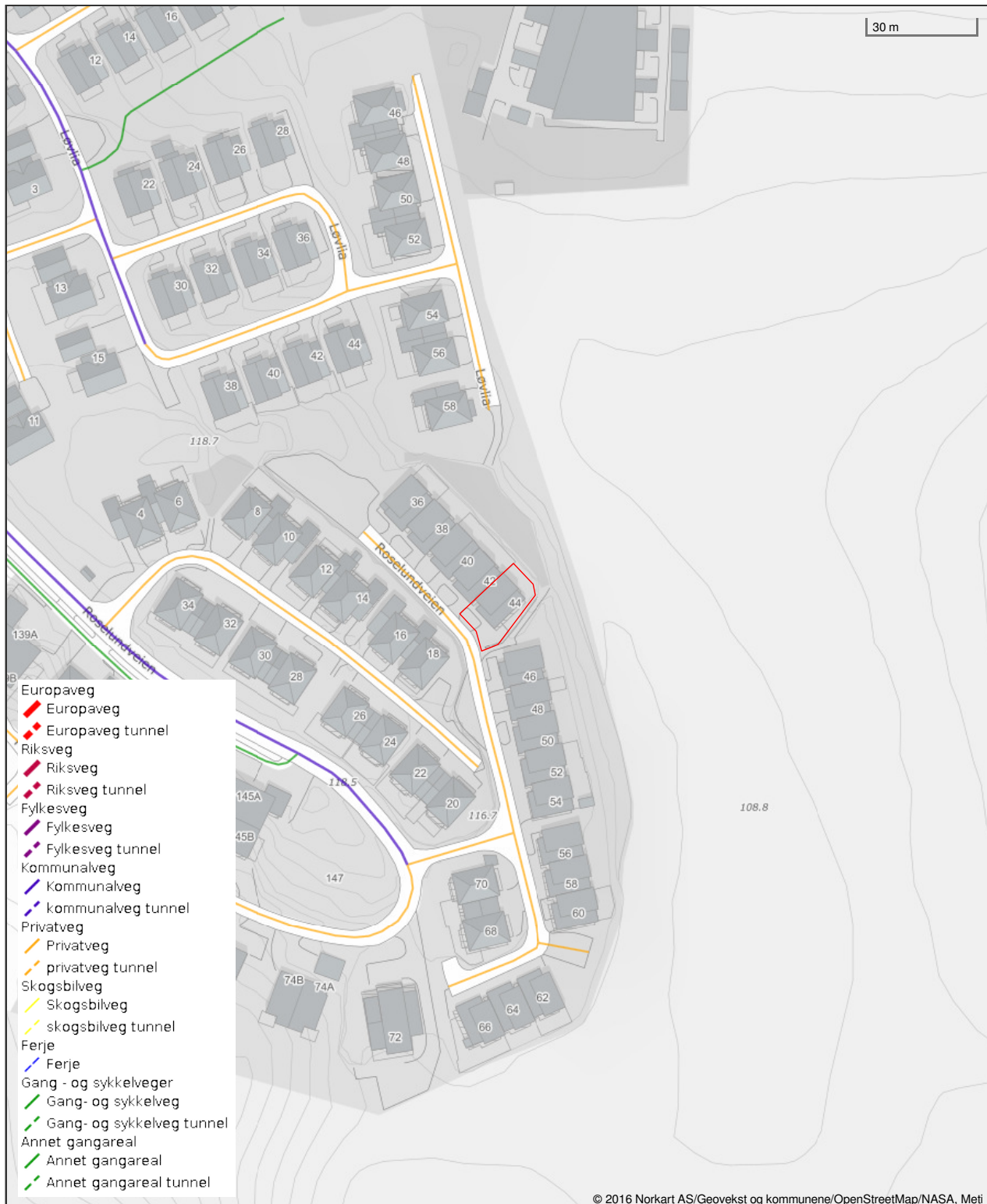
-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Barnehage
-  Energianlegg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, grøntarea
-  Naturområde
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting



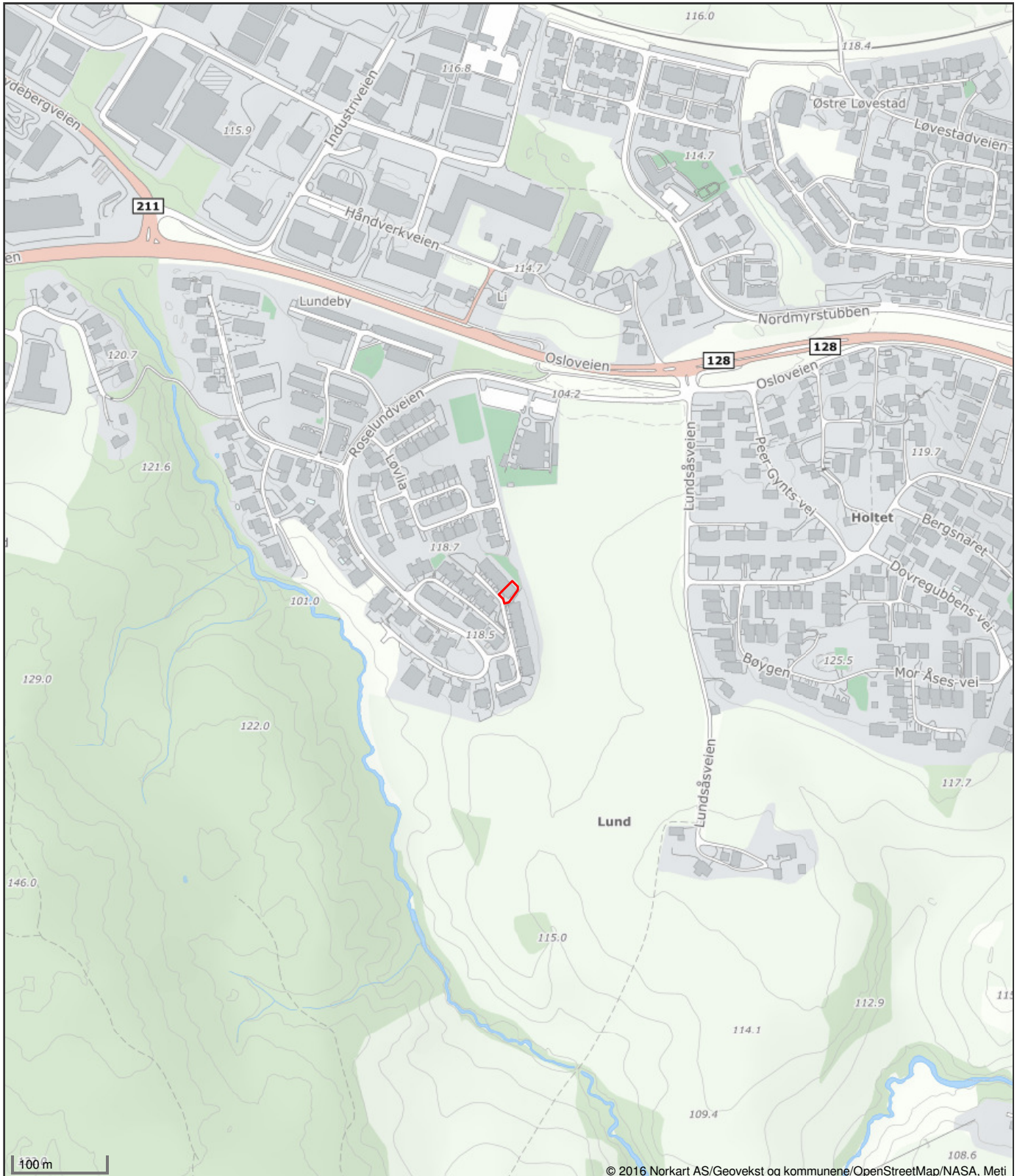
Vegstatuskart for eiendom 3118 - 430/263//30



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



Oversiktskart for eiendom 3118 - 430/263//30



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.



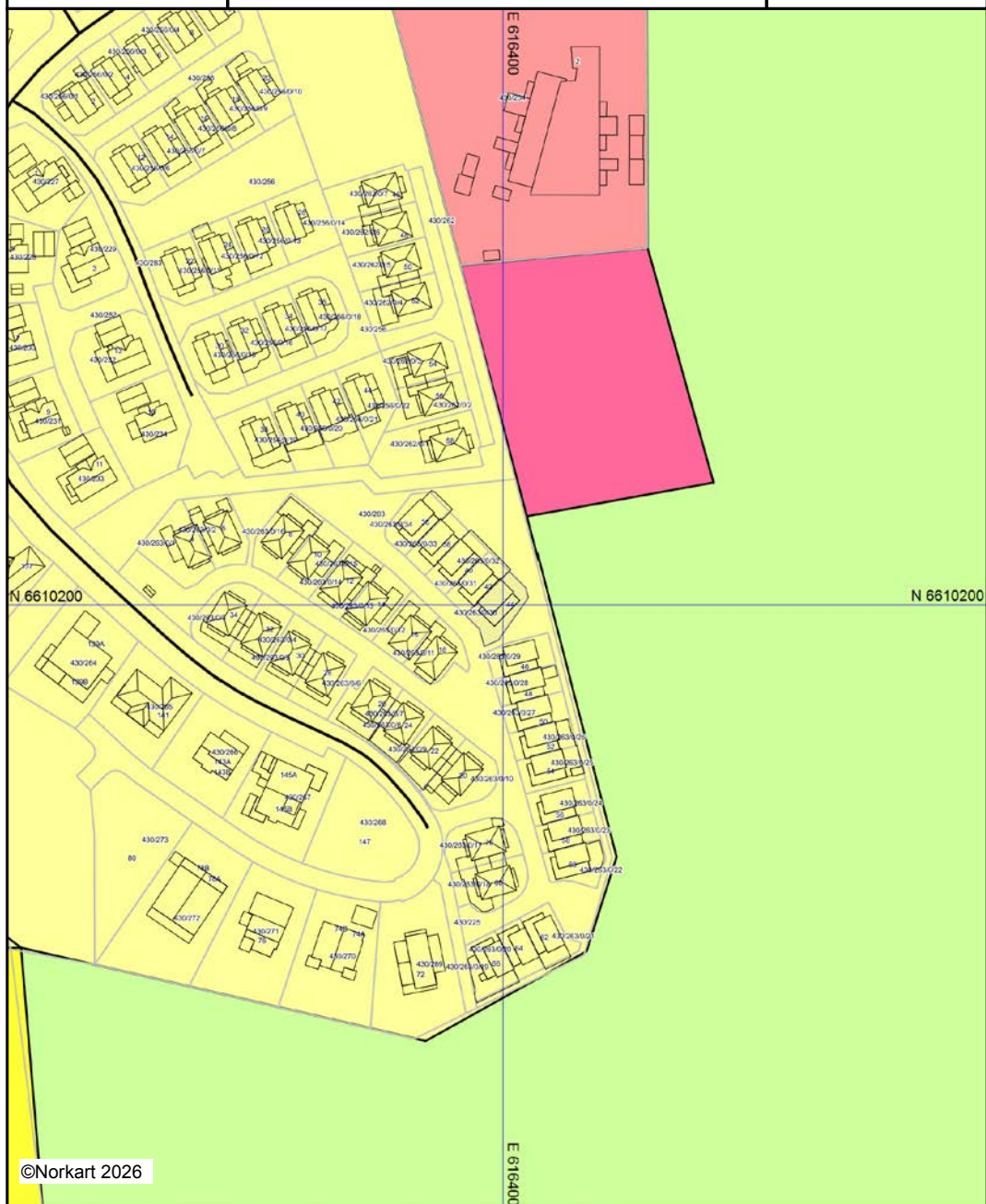
Kommuneplankart

Eiendom: 430/263/0/30
Adresse: Roselundveien 44
Utskriftsdato: 27.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Indre Østfold kommune







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - eksisterende
-  Turveg/turdrag - eksisterende

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING ETTER PBL. § 12-3 FOR LUND VEST GNR./BNR. 30/225 M. FL.

PLANID: 0123-2014-0006

Planens dato: 28.02.2017

Kommunestyrets vedtak: 22.06.2017

§ 1 PLANENS BEGRENSNING

Planens begrensning er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 0123-2014-0006 og datert 17.02.2017.

§ 2 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

- a) Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse
Felt BF 5-8 og BF 12-14 Sosi-kode 1111
 - Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse
Felt BK1-4 og BK 9-11 Sosi-kode 1112
 - Energianlegg (Trafo) Sosi-kode 1510
 - Vann- og avløpsanlegg Sosi-kode 1540
 - Lekeplass Sosi-kode 1610

- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg, KVG 1-9 Sosi-kode 2011
 - Fortau Sosi-kode 2012
 - Gang- og sykkelveg Sosi-kode 2015
 - Annen veggrunn – grøntareal Sosi-kode 2019

- c) Grønnstruktur (Pbl. § 12-5 nr. 3)
 - Naturområde - Grønnstruktur Sosi-kode 3020

§ 3 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE HENSYNSSONER:

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| a) Sikringssoner (Pbl. § 12-6) | |
| Frisiktsone | Sosi-kode 560 |
| Bevaring naturmiljø | Sosi-kode 140 |

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

- a) Kulturminner: Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.
- b) Støy: Grenseverdier for støy gitt i retningslinje T-1442:2012, tabell 3 gjelder for planen. Støykrav for uteoppholdsarealer skal være innenfor grenseverdiene oppgitt i T-1442:2012. Dersom støymålinger/beregninger viser at støybegrensende tiltak må iverksettes for den enkelte bolig, skal oppstående støynivå oppgis for den enkelte bolig. Ev. støybeskyttelsestiltak på den enkelte bolig skal være gjennomført før brukstillatelse for boligen gis.
- c) Grunnforhold: Det skal ved tiltaksprosjektering på feltene BK 1 og 9-11 samt BF 13-14 vurderes behov for mer nøyaktig bæreevne- og setningsberegninger, jf. geoteknisk rapport datert 27.10.2016.
- d) Universell utforming: Utbygger skal ved rammesøknad redegjøre for hvor vidt universell utforming er benyttet i tiltaket. Opparbeidede utendørsarealer og lekeplasser skal så langt det er mulig utformes iht. prinsipper for universell utforming
- e) Estetikk: Det skal tilstrebes at alle tiltak, herunder terrengbehandling og uteareal, utformes med hensyn på estetikk, arkitektur og byggeskikk. Bygningsuttrykk må tilpasses og harmonere med eksisterende bebyggelse og det skal spesielt legges vekt på visuelle uttrykk mot omkringliggende boligbebyggelse og hovedveier.
- f) Tekniske anlegg: Tekniske anlegg, herunder vann og avløpsledninger, internett/tv/tlf og lignende, skal legges i bakken. Vann- og avløpsinstallasjonene skal innfri kommunens forskrifter og normer og tilstrebes omforent i en VA-rammeplan.

Overvann skal håndteres lokalt ved f. eks fordrøyning og infiltrasjon. Påslipp på overvannsledningene fra overflatevann tillates ikke. Dette kravet gjelder også i anleggsperioden.

Interne veier på de enkelte felt (veier som ikke er vist på plankart) kan opparbeides innenfor feltene. Skråningsutslag for alle veier tillates lagt på privat tomtegrunn.

I anleggs- og byggefasen skal det tilrettelegges for sikker fremkommelighet for gående og syklende.

- g) Parkering: Det skal opparbeides plass i garasje og til gjesteparkering etter følgende gradering:
- Leiligheter mindre enn 60 m² BRA:
1 plass i garasje pr enhet. Ved sekundærleilighet i enebolig kan plass opparbeides på terreng
 - Leiligheter og boliger større eller lik 60 m² BRA:
2 plasser pr enhet, derav minimum 1 plass i garasje

Krav til parkering inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Det beregnes 18 m² per parkeringsplass ved overflateparkering.

§ 5 OMRÅDE FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. § 12-5 nr. 1)

1. Område for boligbebyggelse, felt BF 5-8 og BF 12-14

- a) Området reguleres til område for frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates inntil 2 boenheter per eiendom.

Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde 6 m på husets og mønehøyde 8 meter, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyde for pulttak/flatt tak: 7,0 m. Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyde på takoppløft/ark begrenses av mønehøyde. På felt BF 5, BF 13 og BF 14 tillates bebyggelsen oppført med gesimshøyde 8 m og mønehøyde 10 meter, målt i forhold til opprinnelig terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyde for pulttak/flatt tak: 9,0 m.

- b) Grad av utnyttning for felt BF 5-8 og BF 12-14:
én (1) boenhet: %-BYA: 30 %.
to (2) boenheter: %-BYA: 35 %.
- c) Samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) skal ikke være over 50 m² for garasje. Garasjen skal være enetasjes uten ark/takopplett.
- d) Der ikke annet framgår av plankart, gjelder avstandsregler i pbl § 29-4. Det er tillatt å oppføre mindre bygg som garasje eller bod inntil 1 m fra tomtegrense, med unntak av grense mot vei. Garasje med parallell avkjørsel kan kommunen tillate plassert inntil 2 meter fra eiendomsgrænse mot vei.
- e) Minimum uteoppholdsareal: MUA = 50 m² per boenhet. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser medregnes ikke.
- f) Tomter skal deles i tråd med plankartet. Det kan gjøres justeringer mot veiareal.
- g) For felt BF 5-8 og BF 13-15, frittliggende småhusbebyggelse gjelder kommunens renovasjonsnorm.
- h) Ved oppfylling for plassering av bebyggelse skal avvik fra opprinnelig terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen ikke overskride 1,0 m.

2. Område for boligbebyggelse, felt BK 1-4 og BK 9-11
 - a) Området reguleres til område for konsentrert småhusbebyggelse.
 - b) I felt BK2-4 og BK 9-11 kan det oppføres rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus, kjedete eneboliger, to-mannsboliger, eneboliger i tunklynger. Byggegrense er 4 m fra tomtegrense. Det skal avsettes areal til lek, felles opphold, adkomstveier, tekniske anlegg og parkering innenfor området.
 - c) I felt BK1 kan det oppføres lavblokker eller rekkehus.
 - d) Bebyggelse i felt BK 2-4 og BK 9-11 tillates oppført med gesimshøyde 8 m på husets og mønehøyde 11 meter, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For felt BK1 tillates byggehøyde 14 m for både gesimshøyde og mønehøyde, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
 - e) Grad av utnytting er %-BYA = 45 %.
 - f) Der ikke annet framgår av plankart, gjelder avstandsregler i pbl § 29-4. Det er tillatt å oppføre mindre bygg som garasje eller bod inntil 1 m fra tomtegrense, med unntak av grense mot vei. Garasje med parallell avkjørsel kan kommunen tillate plassert inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot vei. Mot grøntarealer er ikke byggegrense definert, men bebyggelsen må ikke plasseres slik at denne er til hinder for bruk av disse arealene eller på annen måte forringer grøntarealenes kvalitet.
 - g) I felt BK11 skal det etableres en minimum 2 m bred skjermvegetasjon langs tomtegrensen mot landbruksareal i øst.
 - h) Minimum uteoppholdsareal: MUA = 50 m² per boenhet. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser medregnes ikke
 - i) Renovasjon skal etableres som felles løsning med dyprenovasjon. Renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunens renovasjonsselskap.
 - j) Det skal etableres ladepunkt for ladbar motorvogn/el-sykkel på minst 20% av p-plassene i garasje/garasjeanlegg. Det skal legges til rette for fremtidig opplegg til ladeuttak for ladbar motorvogn, enten i form av trekkerør eller kabelbru, for alle p-plasser i garasje/garasjeanlegg. Tilsvarende gjelder for el-sykkel.
 - k) Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Minimum 25% av plassene skal være overdekket eller avsatt i carport/garasje. Det tillates mindre konstruksjoner for overdekking/innelåsing av sykkelparkering. Det skal redegjøres for parkering av sykler ved søknad om byggetillatelse.
 - l) Innenfor hvert område skal alle boenheter ha tilgang til mindre nærlekeplass/sandlekeplass innenfor en avstand på 50 m fra inngang og uten at en må krysse trafikkert gate. Det skal redegjøres for plassering og opparbeiding av lekeplasser ved søknad om byggetillatelse.
3. Område Energianlegg (Trafo)
 - a) Innenfor området skal transformatorstasjon anlegges i henhold til e-verkets plan for internt fordelingsnett i området.
4. Område Vann- og avløpsanlegg
 - a) Innenfor området skal det anlegges felles vann- og avløpsanlegg med adkomst.
5. Lekeplass

- a) LEK 1 er ballplass. LEK 1 skal opparbeides slik at det legges til rette for flere typer ballspill. LEK 2-8 skal opparbeides med minimum to lekeapparater egnet for små barn, sandkasse samt benker/bord med plass til minimum 4 personer. Lekeplasser skal være ferdig planert og klar for bruk før det gis ferdig attest, alternativt midlertidig brukstillatelse, for bebyggelsen. Justeringer av plassering og avgrensning av arealet kan godkjennes dersom størrelse og kvalitet på det regulerte arealet opprettholdes.
- b) LEK 1 og LEK 5 er fellesområder. LEK 1 og LEK 5 skal ferdigstilles før det gis ferdigattest på BK 1 og BK 11.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. § 12-5 nr. 2)

1. Område for kjørevei, KVG 1-9
 - a) Området reguleres til kjørevei. KVG 1-6 er offentlig areal.
 - b) KVG 1 og KVG 9 reguleres i bredde på 8 meter med asfaltert bredde på 6 meter.
 - c) KVG 2-6 reguleres i bredde på 6,5 meter med asfaltert bredde på 4,5 meter
 - d) KVG 7 reguleres i bredde 6 meter med asfaltert bredde på 4 meter
 - e) KVG 8 er felles avkjørsel

2. Fortau
 - a) Området reguleres til fortau. Fortau er offentlig areal.
 - b) I området skal det anlegges fortau med regulert bredde 3 meter og asfaltert i bredde 2,5 meter.

3. Område for gang- og sykkelvei, GSV
 - a) Området reguleres til gang- og sykkelvei. Gang- og sykkelvei er offentlig areal.
 - b) I området skal det anlegges gang- og sykkelvei som vist på reguleringskartet, regulert bredde 3 meter og asfaltert i bredde 2,5 meter.

4. Annen veigrunn – grøntareal
 - a) Veiskjæringer/fyllinger skal beplantes, revegeteres eller behandles på annen tiltalende måte. Veiskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at denne er sikret med steinplastring eller annet tiltak.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR (Pbl. § 12-5 nr. 3)

1. Naturområde - grønnstruktur

Områdene skal tjene som grøntareal og kan nyttes til fri ferdsel for allmennheten. Eksisterende vegetasjon og terreng skal opprettholdes i størst mulig utstrekning. Hogst i disse områdene er ikke ønskelig og kun tillatt som ledd i naturlig skjøtsel av områdene eller for framføring av kommunaltekniske anlegg. Der terrenget blir berørt av eventuelle traseer for VA-ledninger og oppfylling skal det lages planer for reetablering/bevaring av naturvegetasjonen. Grøntområdene skal så langt som mulig skjermes for anleggsmaskiner. Stier kan opparbeides.

Ansvar for drift og stell av fellesområder som LEK 1 og LEK 5 samt grønnstruktur tillegges hjemmelshavere til boligeiendommene i planområdet, herunder også sameier og borettslag.

§ 8 HENSYNSSONE SIKRINGSOMRÅDE (Pbl. § 12-6)

1. Bevaring naturmiljø
- a) Hensynssonen H560 omfatter vassdrag og vegetasjon langs vassdrag. I dette området er det i utgangspunktet ikke tillatt med noen form for inngrep utover det som utføres av vernemyndigheter for å opprettholde områdets biologiske mangfold. Området er flomsone 20 m fra vassdrag, og dersom evt bebyggelse eller andre inngrep i byggeområdene berører hensynssonen skal det dokumenteres før rammetillatelse gis at flomsone ivaretas.
2. Område for frisikt:
 - b) Innenfor områdene tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 m over tilstøtende veibaner. Enkelte oppstammede trær uten grener eller løvverk i høyde opp til 3 meter over tilstøtende veibaner kan tillates.

§ 9 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides situasjonsplan/ utomhusplan i målestokk 1:500.

Tegningen skal vise all arealdisponering som:

- Bebyggelsens plassering, herunder garasje
- Kotehøyder på bygninger og terreng
- Veiadkomster og biloppstillingsplasser

For BK-områder skal tegningen i tillegg vise:

- Felles utearealer
- Lekeplasser med utstyr
- Plassering av renovasjonsløsning
- Interne gangveier og –forbindelser

For alle tiltak skal det utarbeides terrengprofiler som viser endringer fra opprinnelig terreng.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Før det kan gis tillatelse til opprettelse til nye grunneiendommer på felt regulert til boligformål, skal det foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig driftstillatelse, for tilstøtende kjørevei.
- b) Før bebyggelse og anlegg tas i bruk skal tilhørende utomhusanlegg, tekniske anlegg, vann- og avløp, elektrisitet, nødvendige sikringstiltak, adkomstvei og internveier være etablert.
- c) Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest.

Dato: 22.06.2017



Grunnkart

Eiendom: 430/263/0/30
Adresse: Roselundveien 44
Dato: 27.02.2026
Målestokk: 1:1000



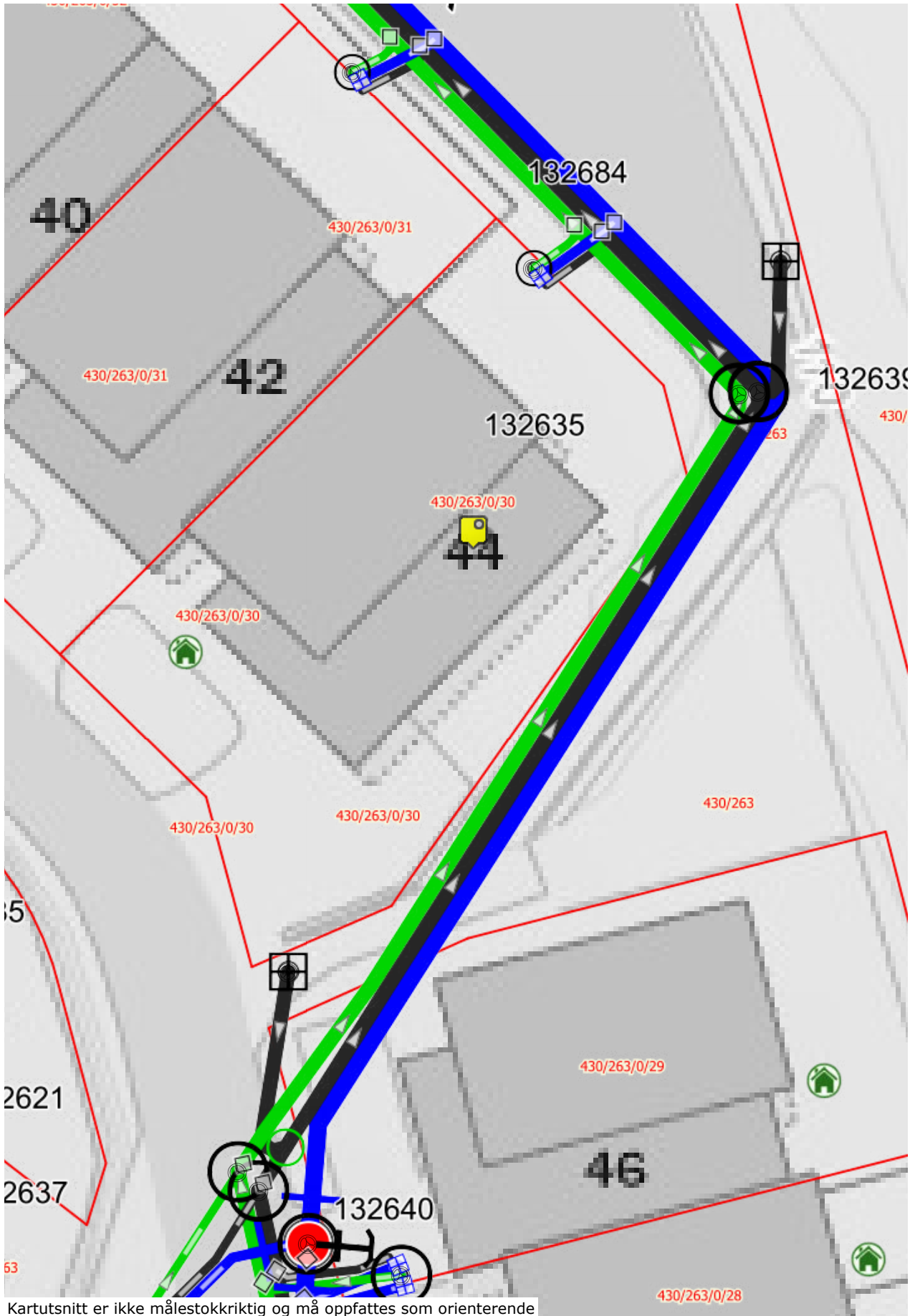
UTM-32

Indre Østfold kommune

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



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



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



Indre Østfold kommune

Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

Der hvor eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og/eller avløp, går grensen mellom det private og det kommunale vann- og avløpsanlegget i tilkoblingspunktet på offentlig ledning. Når du eier en bygning som er knyttet til de kommunale vann- og avløpsledningene, er ledningen/røret fra bygningen og fram til kommunens hovedledning ditt ansvar og din eiendom. Du er dermed ansvarlig for å dekke kostnader for arbeider på disseledningene. Kommunens oversikt over private stikkledninger er mangelfull og det som er registrert kan være feil. På noen eiendommer kan det være utført arbeider kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på. Kommunen kan pålegge eier av en eiendom å reparere eller skifte ut private stikkledninger blant annet hvis det oppstår lekkasje eller hvis ledningene er gamle og har for dårlig kvalitet. I noen områder er deler av det private ledningsnett felles for flere eiendommer. Ved behov for reparasjon eller utskifting av en felles privat stikkledning, vil dette være et felles ansvar for alle eiendommene som er tilknyttet ledningen.

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikelnummer / GID og adresse				Kommunennummer:		3118			
Gnr:	430	Bnr:	263	Fnr:					
				Snr:	30	Anr:		Lnr:	H0101

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Roselundveien 44	1820	Spydeberg

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	Kommunal vannforsyning <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> <input checked="" type="checkbox"/>	Vannforsyning fra Hobøl vannverk. <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> <input type="checkbox"/>	Privat vannforsyning. Ikke tilknyttet <input type="checkbox"/>
Avløp / Kloakk	Kommunalt avløp <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> <input checked="" type="checkbox"/>	Kommunalt avløp med slamavskiller <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> <input type="checkbox"/>	Privat avløpsanlegg / Minirensanlegg Ikke tilknyttet <input type="checkbox"/>

Andre forhold	
Foreligger det et planer som <u>kan</u> utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp?	Ja <input type="checkbox"/>
Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.	Nei <input checked="" type="checkbox"/>

Annet - Kommentar
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 09.03.2026



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 27.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	430	Bruksnr.	263	Festenr.		Seksjonsnr.	30
Adresse	Roselundveien 44, 1820 SPYDEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	10 589,16 kr
Feiing	495,00 kr
Vann	8 510,34 kr
Sum	19 594,50 kr

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Brannforebyggende avgift	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr	142,50 kr
Forbruk vann i fjor	25%	116.5 m3	29.88	1/1	0 %	3 480,44 kr	0,00 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	25%	-99.05 m3	29.88	1/1	0 %	-2 959,11 kr	0,00 kr
Vann a konto i år	15%	232 m3	30.54	1/1	0 %	7 086,21 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	15%	116.5 m3	27.48	1/1	0 %	3 202,00 kr	0,00 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	15%	-99.05 m3	27.48	1/1	0 %	-2 722,38 kr	0,00 kr
Vannabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2233.30	1/1	0 %	2 233,30 kr	558,31 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	116.5 m3	37.63	1/1	0 %	4 383,31 kr	0,00 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	25%	-99.05 m3	37.63	1/1	0 %	-3 726,76 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp a konto i år	15%	232 m3	39.30	1/1	0 %	9 116,56 kr	0,00 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	116.5 m3	34.62	1/1	0 %	4 032,65 kr	0,00 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	15%	-99.05 m3	34.62	1/1	0 %	-3 428,62 kr	0,00 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2745.10	1/1	0 %	2 745,10 kr	686,27 kr
					Sum	24 012,70 kr	1 387,08 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	430	Bruksnr.	263	Festenr.		Seksjonsnr.	30
Adresse	Roselundveien 44, 1820 SPYDEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	4 216,92 kr
Sum	4 216,92 kr

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon, andel av fellesløsning,	25%	1 stk	4503.00	1/1	0 %	4 503,00 kr	1 101,91 kr
Sum						4 503,00 kr	1 101,91 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Tillegg til prognose på kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år: 2026.

I Indre Østfold kommune beregnes á konto på vann og avløp ut ifra forrige års forbruk.

Vannmåleroppgjøret fra forrige år er klart i mars. Da avregnes det innbetalte forskuddet (á konto) mot faktisk forbruk avlest på vannmåleren i desember, samt årets á konto blir etablert.

Årets á konto er altså ikke med i prognosen, så må hensyntas som et tillegg til sum prognose. Årets á konto fordeles med ¼ på hvert kvartal for de som har kvartalsfaktura.

For de med månedlig faktura blir det ingen á konto i månedene januar, februar og mars. På faktura for april, vil det bli fakturert á konto for de 4 første månedene. Deretter vil á konto bli jevnt fordelt hver måned utover året.

Priser kommunale gebyrer i 2026:

A konto vann pr. m3	kr. 30,55	inkl. 15% mva.
A konto avløp pr. m3	kr. 39,30	inkl. 15% mva.
Vannabonnement pr. boenhet	kr. 2 233,30	inkl. 15% mva.
Avløpsabonnement pr. boenhet	kr. 2.745,10	inkl. 15% mva.
Brannforebyggende avgift	kr. 570,00	Fri mva.

For eiendommer med minirensanlegg, slamtank eller tett tank, gjelder egne gebyrer for slambehandling og tømning. Slamtømming belastes med 15% mva.

Prisoversikt for kommunale gebyrer inkl. mva. kan man finne i gebyrheftet på kommunens hjemmeside.

https://pub.framsikt.net/2026/io/bm-2026-vedtatt_handlings- og_ekonomiplan_2026-2029#/generic/summary/feesmanagement/?search=gebyr&scrollTo=t-73

Renovasjon

Indre Østfold Renovasjon fakturerer fra 1. januar 2023, avgiftene for renovasjon selv. Er det spørsmål knyttet til avgiftene for renovasjon, må IØR kontaktes direkte på telefon **04215**



Eiendomskart for eiendom 3118 - 430/263//30

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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.

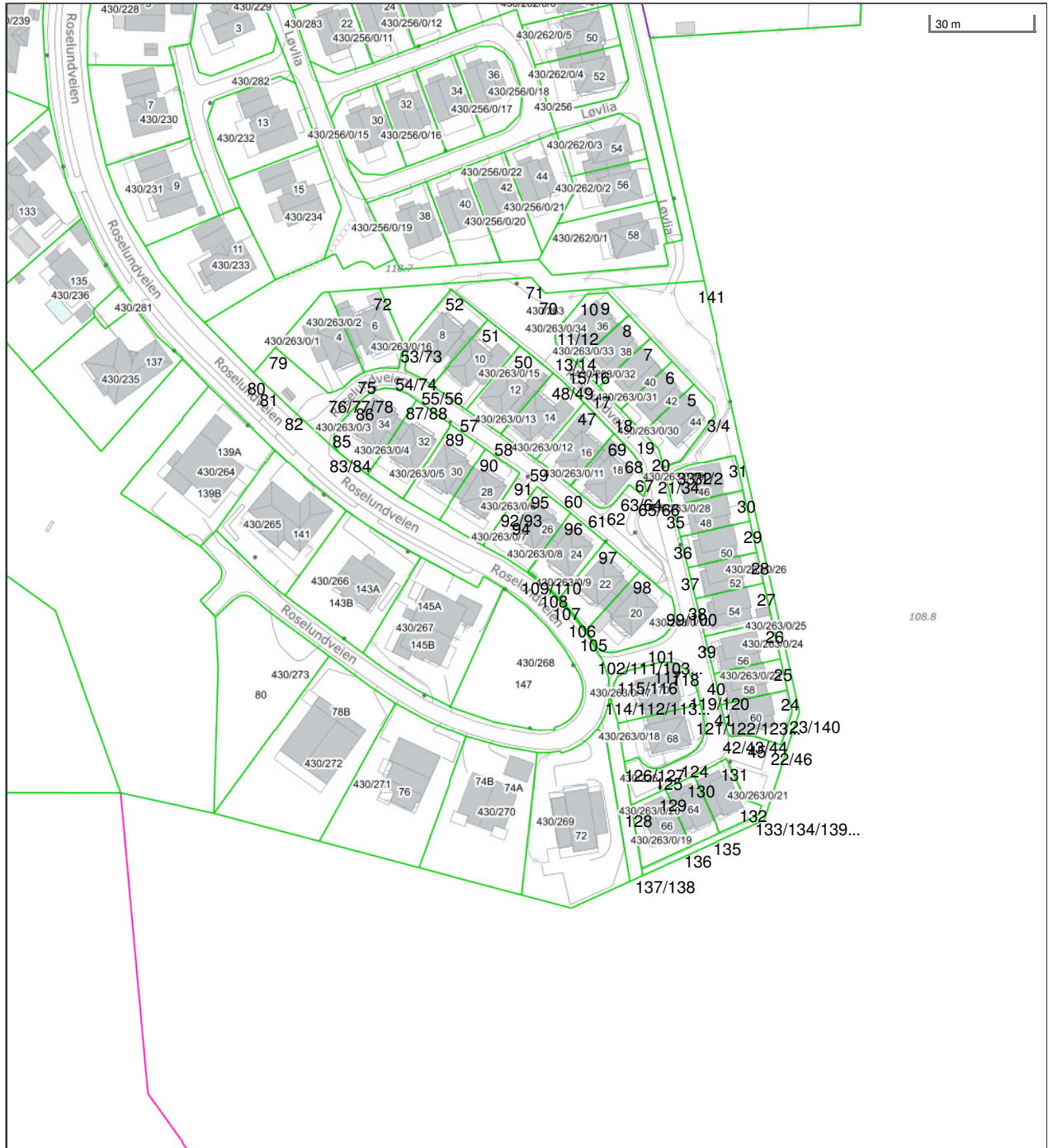
- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	250,80 m ²	Arealmerknað				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6610197,43	Øst	616391,09

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6610188,37	616398,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,03	
2	6610189,05	616399,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,82	
3	6610202,28	616408,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,18	
4	6610205,5	616407,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,33	
5	6610210,99	616402	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,76	
6	6610196,66	616387,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,28	
7	6610191,95	616392,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,72	
8	6610186,37	616393,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,78	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal		4 490,40 m ²		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6610178,05	Øst	616366,9
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6610188,37	616398,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,03	
2	6610189,05	616399,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,82	
3	6610202,28	616408,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,18	
4	6610205,5	616407,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,33	
5	6610210,99	616402	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,76	
6	6610217,48	616395,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,18	
7	6610223,97	616389,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,18	
8	6610230,46	616382,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,18	
9	6610236,77	616376,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,92	
10	6610236,13	616370,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,08	
11	6610229,25	616364,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,68	
12	6610225,96	616362,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,16	
13	6610220,43	616362,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,05	4,12
14	6610219,52	616363,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,45	
15	6610217,28	616366,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,59	
16	6610215,94	616367,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,92	
17	6610209,52	616374,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,17	
18	6610203,09	616381,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,18	
19	6610196,66	616387,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,19	
20	6610191,95	616392,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,72	
21	6610186,37	616393,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,78	
22	6610107,27	616430,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,74	
23	6610117,22	616433,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,36	
24	6610123,46	616432,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,44	
25	6610132,35	616429,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,18	
26	6610143,13	616426,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,13	
27	6610154,02	616424,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,24	
28	6610162,87	616421,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,13	
29	6610171,77	616419,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,19	
30	6610180,66	616417,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,18	

31	6610190,81	616414,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,48	
32	6610188,19	616404,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,63	
33	6610187,31	616401,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,52	
34	6610184,37	616394,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,19	
35	6610175,47	616396,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,24	
36	6610166,63	616399,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,18	
37	6610157,78	616401,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,19	
38	6610148,94	616404,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,18	
39	6610138,15	616407,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,20	
40	6610127,42	616410,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,14	
41	6610118,58	616412,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,18	
42	6610112,86	616414,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,94	
43	6610109,99	616415,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	
44	6610109,27	616416,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,38	0,72
45	6610109,62	616422,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,69	13,41
46	6610108,07	616428,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,45	
47	6610204,66	616370,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,39	
48	6610210,82	616364	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,87	
49	6610212,99	616361,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,53	
50	6610220,58	616351,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,42	
51	6610227,92	616341,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,01	
52	6610236,43	616330,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,92	
53	6610221,76	616319,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,74	
54	6610212,58	616317,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,26	
55	6610210,18	616323,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,82	25,38
56	6610208,35	616326,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,35	
57	6610201,62	616336,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,30	
58	6610194,94	616346,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,22	
59	6610187,88	616357,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,63	
60	6610180,42	616367,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,60	
61	6610174,95	616374,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,87	
62	6610175,69	616379,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,24	4,23
63	6610179,31	616382,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,62	
64	6610181,23	616384,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,42	
65	6610177,9	616388,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,45	
66	6610179,92	616389,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,12	

67	6610185,6	616387,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,88	
68	6610190,97	616384,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,31	11,01
69	6610196,07	616379,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,28	
70	6610236,07	616358,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,13	
71	6610240,5	616354,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,04	
72	6610235,96	616310,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,16	
73	6610220,59	616317,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,97	
74	6610212,99	616316,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,67	
75	6610211,56	616306,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,24	17,75
76	6610206,89	616300,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,58	18,46
77	6610205,44	616297,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,49	
78	6610205,21	616296,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,10	
79	6610217,91	616280,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,22	
80	6610210,42	616274,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,63	
81	6610207,02	616277,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
82	6610200,34	616285,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,99	
83	6610189,39	616298,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,78	
84	6610188,07	616299,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,04	88,63
85	6610196,1	616299,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,77	6,01
86	6610203,94	616306,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,27	
87	6610205,55	616319,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,54	10,55
88	6610203,98	616321,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,87	
89	6610197,21	616332,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,37	
90	6610190,47	616342,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,28	
91	6610183,59	616352,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,25	
92	6610175,48	616347,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,49	
93	6610173,84	616349,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,93	
94	6610172,18	616352,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,94	
95	6610179,83	616357,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,26	
96	6610172,54	616367,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,26	
97	6610164,47	616377,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,08	
98	6610156,36	616388,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,06	
99	6610148,96	616397,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,08	
100	6610145,64	616398,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,45	
101	6610136,23	616392,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,72	9,11
102	6610132,77	616381,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,74	

103	6610133,24	616377,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,40	5,09
104	6610134,24	616376,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,58	3,00
105	6610138,84	616373,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,61	
106	6610142,99	616369,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,35	100,40
107	6610147,83	616365,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,69	106,11
108	6610151,22	616361,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,08	83,67
109	6610155,41	616355,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,91	69,10
110	6610155,03	616355,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,46	
111	6610130,19	616378,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,89	73,91
112	6610120,06	616380,44	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,52	19,04
113	6610118,58	616380,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,58	
114	6610123,81	616381,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,27	
115	6610126,74	616384,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,14	3,09
116	6610127,14	616384,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,42	
117	6610130,27	616394,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,00	
118	6610129,84	616399,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,35	8,68
119	6610124,62	616404,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,44	9,06
120	6610121,76	616405,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,03	
121	6610118,53	616406,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,33	
122	6610115,29	616407,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,34	
123	6610113,65	616407,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,69	
124	6610103,41	616403,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,04	9,02
125	6610099,6	616396,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,38	
126	6610102,47	616389,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,09	5,40
127	6610100,95	616385,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,32	
128	6610088,53	616387,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,65	
129	6610093,47	616397,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,88	
130	6610097,67	616405,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,18	
131	6610102,81	616414,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,72	
132	6610091,01	616421,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,28	
133	6610089,61	616425,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
134	6610086,85	616424,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,87	
135	6610081,31	616413,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,51	
136	6610077,26	616405,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,18	
137	6610070,28	616391,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,77	
138	6610068,24	616391,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,08	

139	6610085,45	616426,49	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,90
140	6610117,24	616435,7	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,10
141	6610241,07	616404,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	127,82



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE

Byggesak Norge AS
Postboks 233
2381 BRUMUNDDAL

Deres ref.:

Vår ref.:
20/7861 - 5 / ELIFOSSE

Dato:
19.02.2020

Gbnr 430/263/1-34 - Lund Vest BK11 - Roselundveien 4-70 - Ferdigattest for 34 boenheter

Tiltak : Ferdigattest for 34 boenheter
Byggested: Gbnr 430/263/1-34 Roselundveien 4 - 70
Tiltakshaver: Bakke AS
Ansvarlig søker: Byggesak Norge AS

Tillatelse til tiltak/igangsettingstillatelse ble gitt 31.01.2018.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 17.02.2020.

Kommunen gir ferdigattest for 34 boenheter på felt BK11, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Tidligere tilsendte ferdigattest for 10 boenheter datert 17.02.2020 utgår.

Midlertidig brukstillatelser har tidligere vært gitt for alle boenhetene i perioden 2018-2019.

Tiltakene kan nå lovlig tas i bruk.

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § § 8-1 og 8-2:

Søknad om ferdigattest datert 17.01.2020

Gjennomføringsplan datert 21.01.2020

Avfallsplan, sluttrapport datert 09.10.2019

Dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Rådhusgata 22
1830 Askim

Kontaktinfo:
+47 69 68 10 00
post@io.kommune.no
www.io.kommune.no

Foretaksnummer
Org.nr.: 920 123 899
EHF-nr: 920 123 899
Kontonr.: 3207.29.71298

Kommunale avgifter er registrert på hver boenhet.

Antall pipeløp: 1 pipeløp pr. boenhet

Vannforsyning: Kommunal

Vannmålere: Montert i hver boenhet

Avløpsløsning: Kommunal

Renovasjon: 1 abonnement pr. boenhet

Antall boenheter: 34 boenheter

Klageadgang

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans G. Raknerud

seksjonsleder

Byggesak

Elin Fossen

byggesaksbehandler

Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Bakke AS

Lars Oscar Haug

Mottakere:

Byggesak Norge AS

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Indre Østfold kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Fylkesmannen for behandling.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Indre Østfold kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. Fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

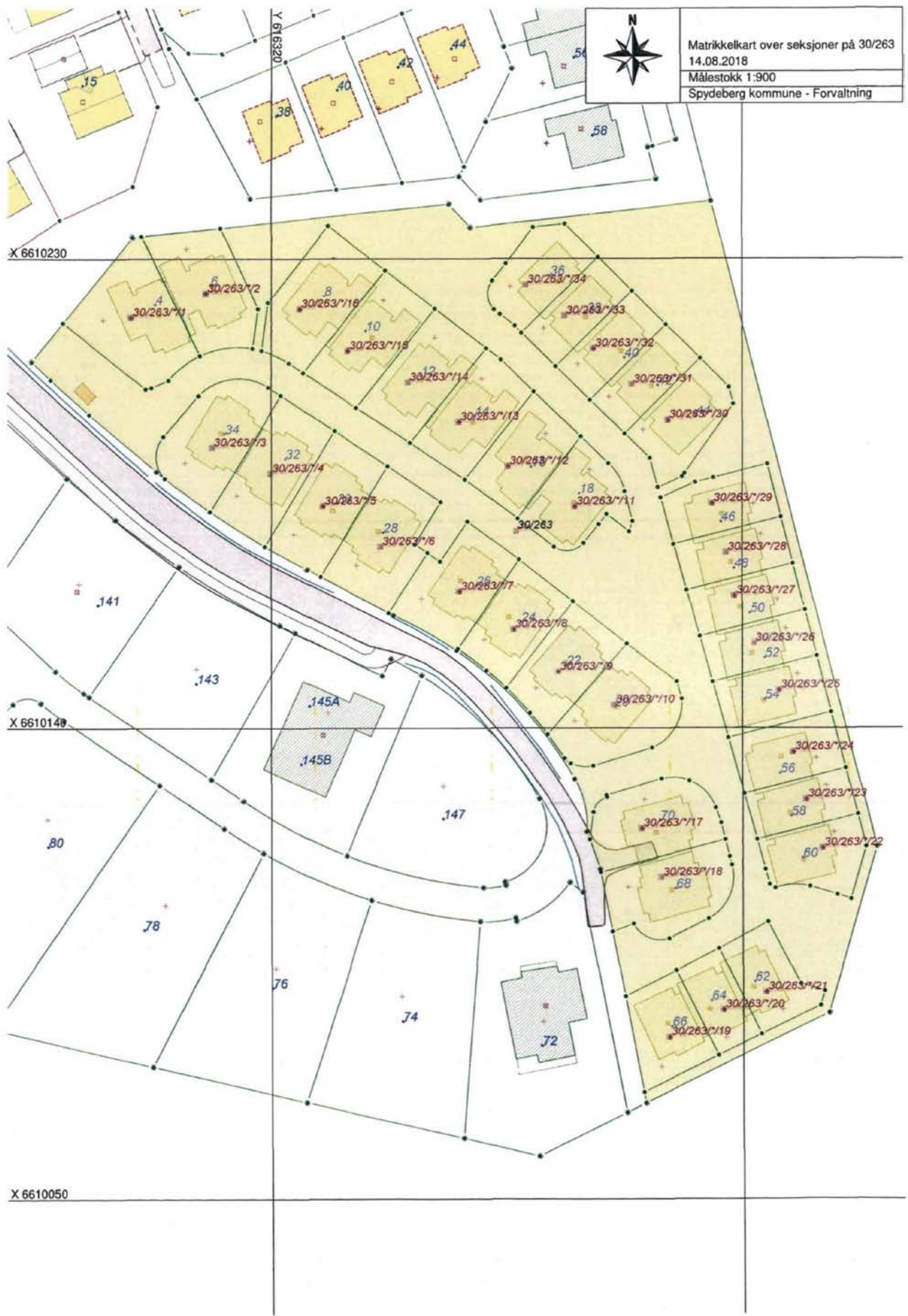
Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Fylkesmannen gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.



G.nr. 30, B.nr. 263. Spydeberg Kommune
 Situasjonsskart alle

Målestokk
 1:750

Side 1 av 9



Matrikelkart over seksjoner på 30/263
 14.08.2018
 Målestokk 1:900
 Spydeberg kommune - Forvaltning

X 6610230

X 6610149

X 6610050

Y 616320



G.nr. 30, B.nr. 263. Spydeberg Kommune
 Situasjonsskart alle

Målestokk
 1:750

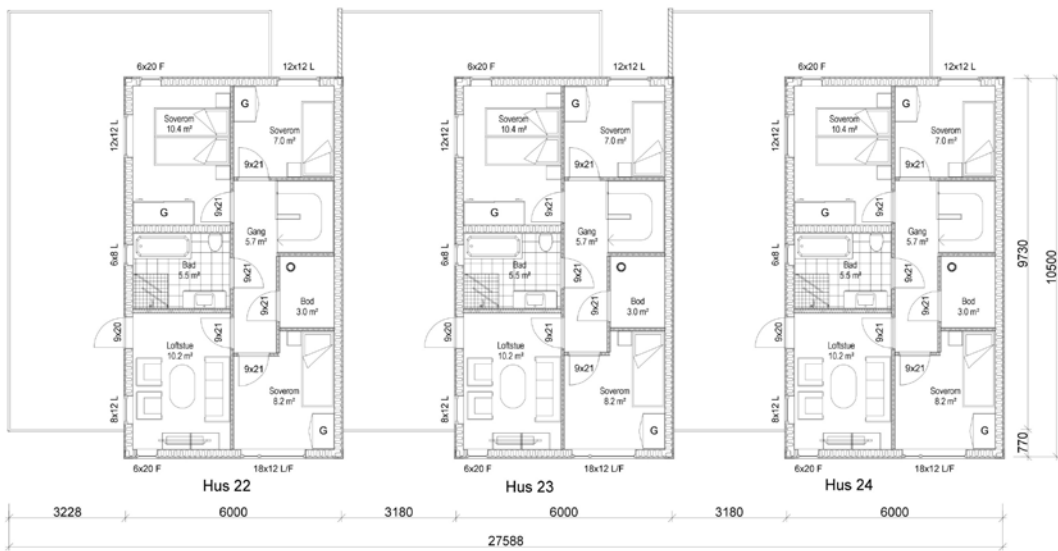
Side 1 av 9



Projekt: Lund Vest BK 11	Prosjekt: 10158	Skala: 1:500	Format: A2
Kontor: Spjydeberg	Dr. nr.: 30223	Dato: 31.05.2017	
Stasjonsplan: 1: 500	Utsnitt: A.C.	Utsnitt: A.C.	
Byggeskild: 10158-101A			



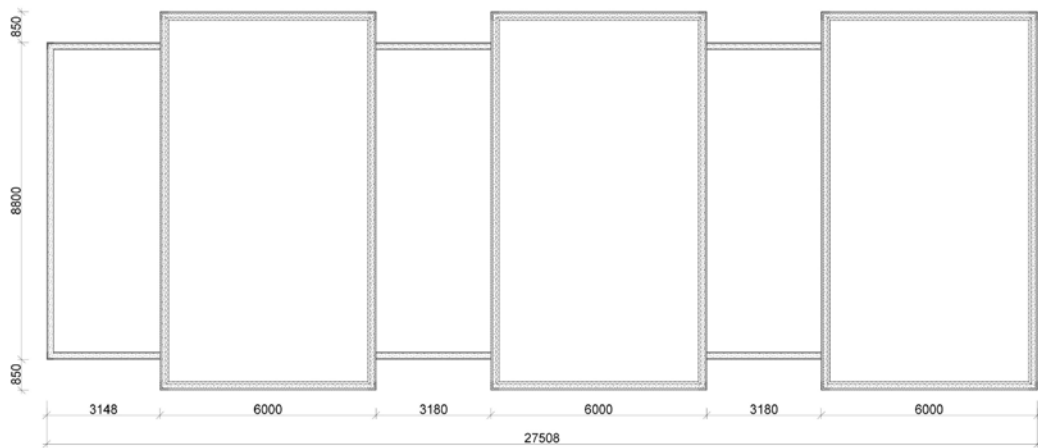
Prosjekt navn	10158	Målestokk	Format
Spysberg BK 11		1:100	A3
Kommune	Spysberg	Dato	23.03.2017
Plan 1.etg		Tegner	HG
Hus 22-24		Godkjent	
Byggeskiknadstegning		10158-504	
Bakke AS			
Festingsveien 105			
78 03 33 36			
Fax 03 03 39 98			



AREALBEREGNING

BRA	Hus 22	Hus 23	Hus 24
1 etg	56.2 m²	56.2 m²	56.2 m²
2 etg	56.2 m²	56.2 m²	56.2 m²
Bod	6.2 m²	6.2 m²	6.2 m²
Garasje	19.2 m²	19.2 m²	19.2 m²
Sum BRA	137.8m²	137.8m²	137.8m²
BRA hele bygget	413.4m²		
BYA hele bygget	318.5 m²		

Prosjekt navn Spydeberg BK 11	Prosjekt nr. 10158	Målestokk 1:100	Format A3
Kommune Spydeberg	Grnr./Bnr. 	Dato 06.03.2017	Tegner HG
Plan 2.etg Hus 22-24		Godkjent	
		Følgende er utarbejdet av 10158 Spydeberg 78 03 59 36 Fax 53 85 28 88	
Byggeskknadstegning Tegner:		10158-505	



Projekt navn	Projekt nr.	Målestokk	Format
Spjydeberg BK 11	10158	1:100	A3
Kommune	Grus/Bygn.	Dato	
Spjydeberg		23.03.2017	
Fundament		Teper:	Godkjent
Hus 22-24		HG	
Byggesk.			
Bakke AS		Navn: Byggesknaadstegning	
Festingsveien 10 1251 Sandnes Tlf 011 51 51 51 Fax 011 51 51 51		Teper nr.:	Bl. nr.
		10158-501	

A ↑



Hus 22



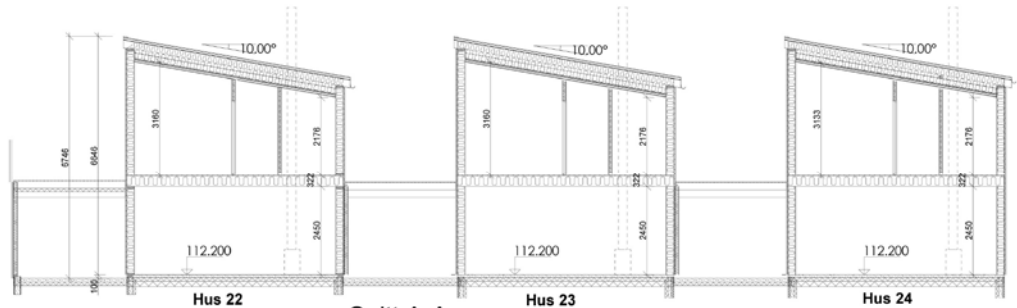
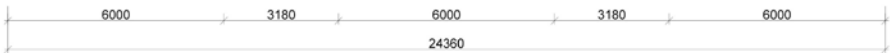
Hus 23



Hus 24

A ↑

10600



Hus 22

Snitt A-A

Hus 23

Hus 24

Prosjekt navn	Prosjekt nr.	Målestokk	Format
Spjydeberg BK 11	10158	1:100	A3
Kommune	Grnr./Bnrnr.	Dato	
Spjydeberg		06.03.2017	
Takplan og snitt A-A		Tegner	Godkjent
Hus 22-24		HG	
Tegning nr.		Fase	
Bakke AS		Forprosjekt	
Festingsveien 102 Sandnes		Tegningsnr.	10158-506
Tlf: 51 91 51 51 Fax: 51 91 51 99			



Fasade mot øst



Fasade mot nord

Prosjekt navn	Prosjekt nr.	Målestokk	Format
Spjydeberg BK 11	10158	1:100	A3
Kommune	Grnr./Bnr.	Dato	
Spjydeberg		23.03.2017	
Fasade 1 og 2		Tegner	Godkjent
Hus 22-24		HG	
Tegningstype		Fase	
		Byggesøknadstegning	
 Bakke AS		Tegningsnr.	Bl. nr.
Fredningsveien 10 1251 Sandnes Tlf 011 21 51 31 Fax 011 21 28 98		10158-502	

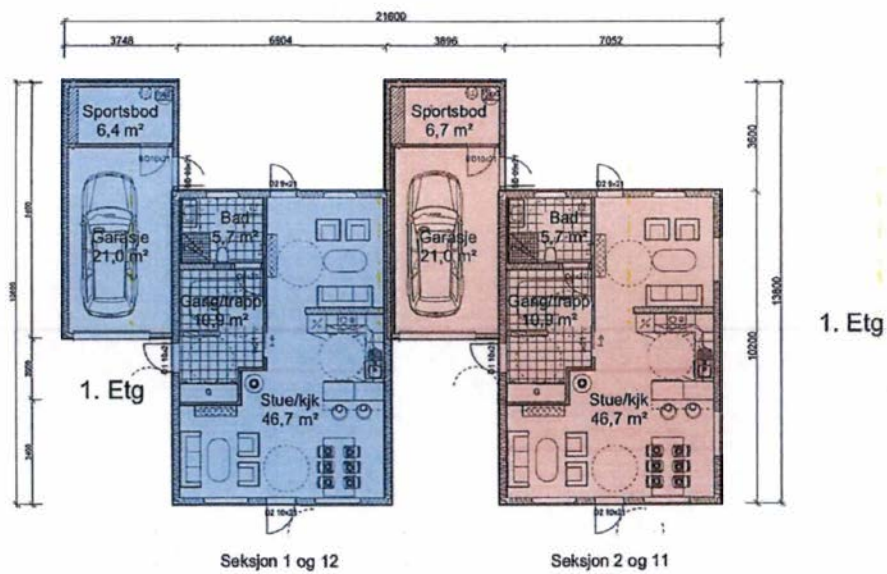
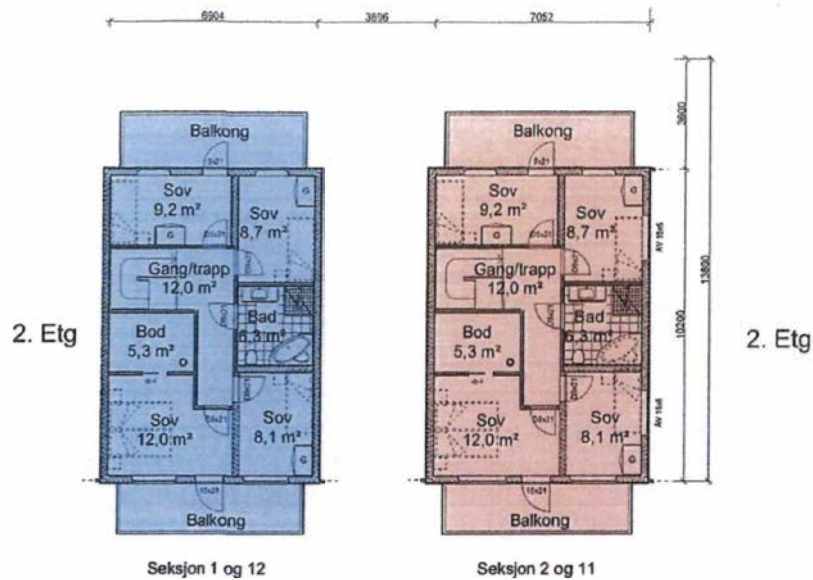


Fasade mot vest



Fasade mot sør

Prosjekt navn	Prosjekt nr.	Målestokk	Format
Spjydeberg BK 11	10158	1:100	A3
Kommune	Grnr./Bnr.	Dato	
Spjydeberg		23.03.2017	
Fasade 3 og 4		Tegner	Godkjent
Hus 22-24		HG	
Tegner		Fase: Byggesøknadstegning	
 Bakke AS		Tegning:	Rev:
Forhållingsmål 1251 Sandnes Tlf 011 51 51 51 Fax 011 51 51 51		10158-503	

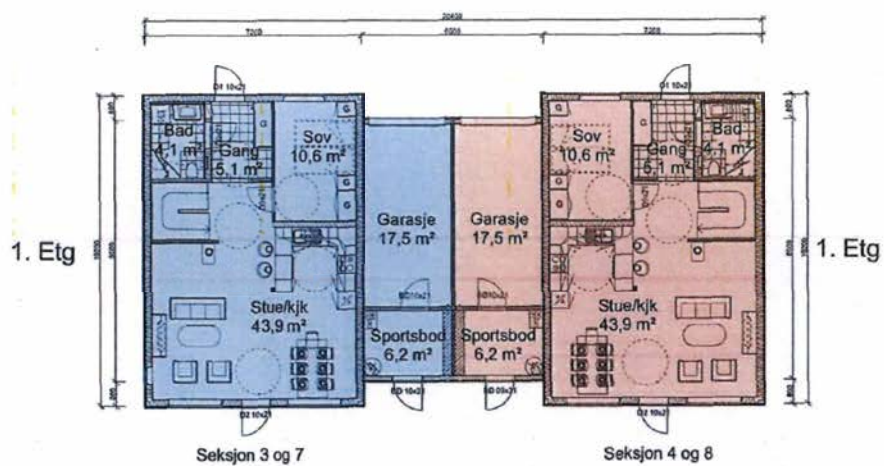
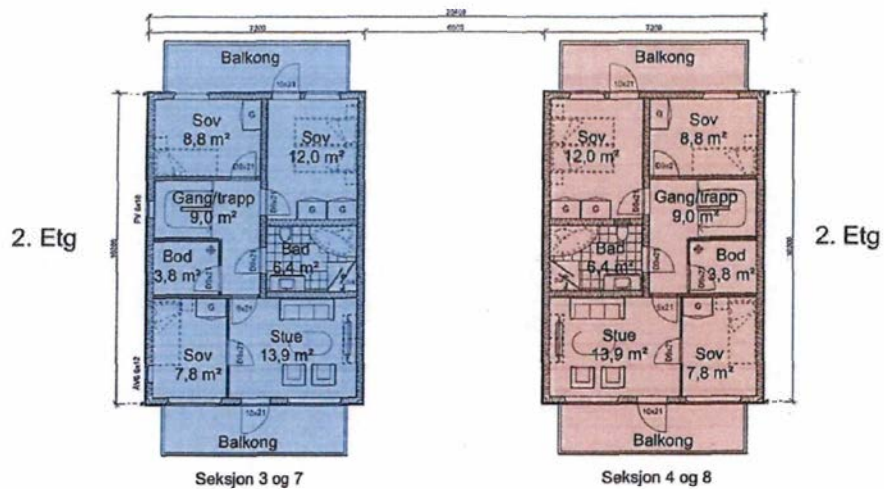


BRA seksjon 1 og 11 = 160,3 m²
 BRA seksjon 2 og 12 = 159,7 m²

G.nr. 30, B.nr. 263. Spydeberg Kommune
 Plantegninger seksjon 1 - 2 og 11 - 12

Målestokk
 1:200

Side 2 av 9

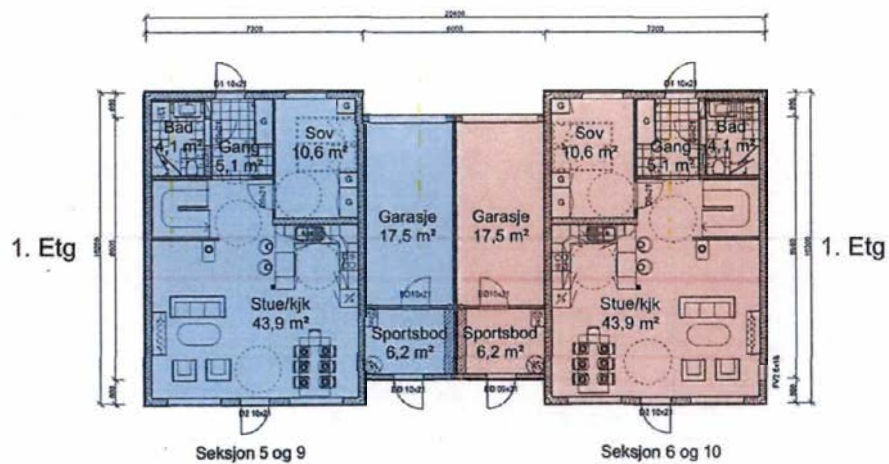


BRA alle = 166,3 m²

G.nr. 30, B.nr. 263. Spydeberg Kommune
Seksjon 3 - 4 og 7 - 8

Målestokk
1:200

Side 3 av 9

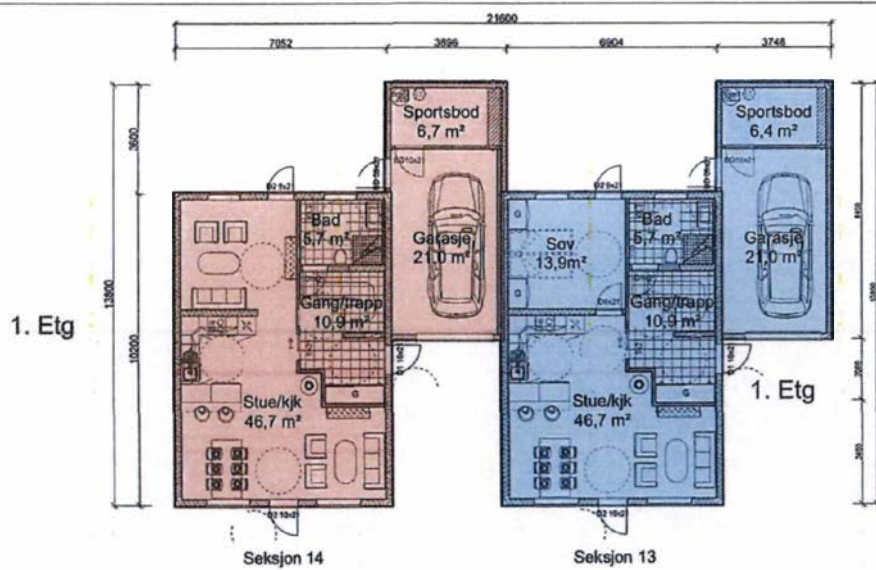
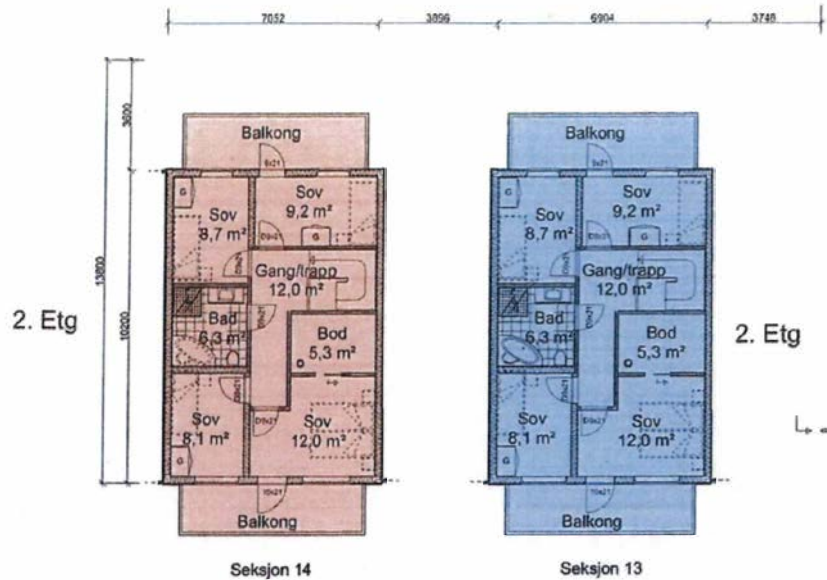


BRA alle = 166,3 m²

G.nr. 30, B.nr. 263. Spydeberg Kommune
Plantegninger seksjon 5 - 6 og 9 - 10

Målestokk
1:200

Side 4 av 9

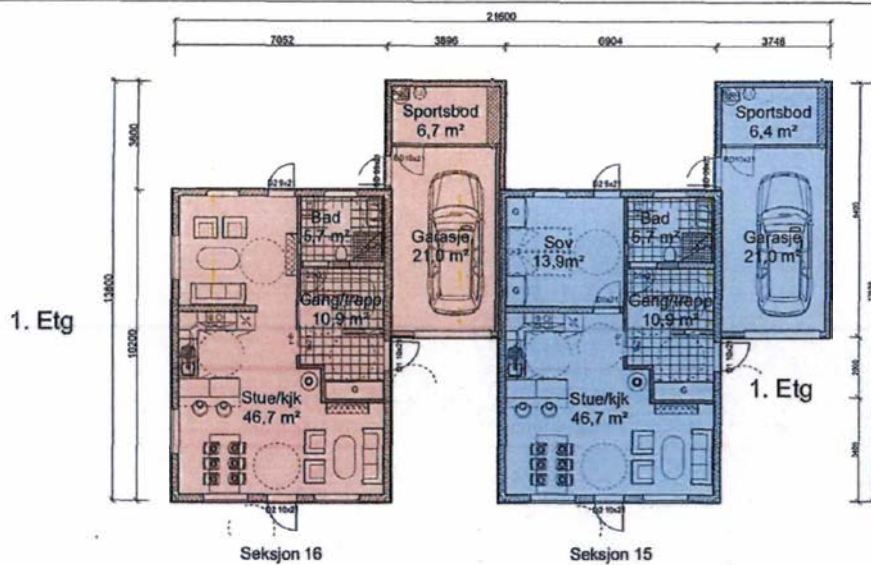
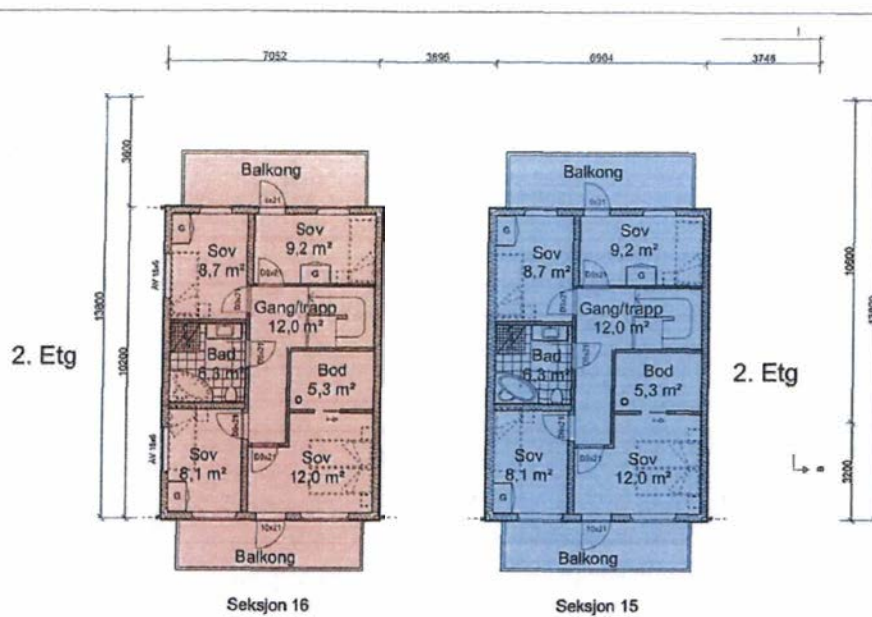


BRA seksjon 13 = 159,7 m²
 BRA seksjon 14 = 160,3 m²

G.nr. 30, B.nr. 263. Spydeberg Kommune
 Plantegninger Seksjon 13 og 14

Målestokk
 1:200

Side 5 av 9

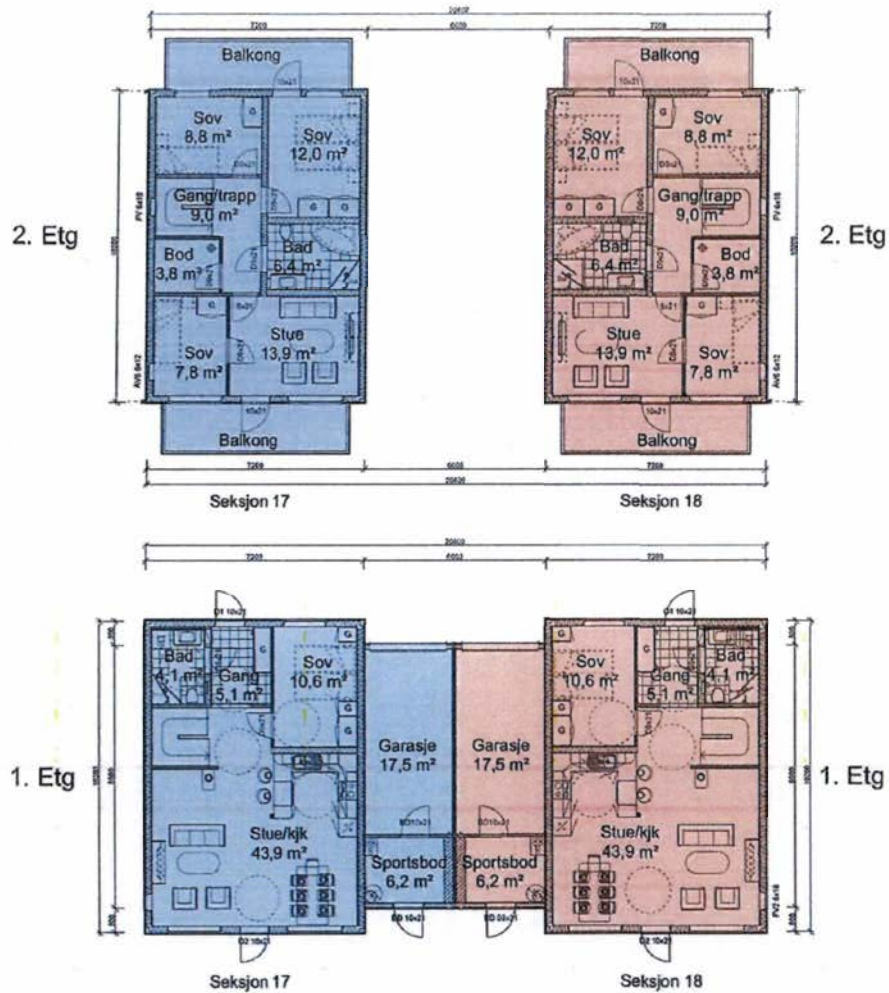


BRA seksjon 15 = 159,7 m²
 BRA seksjon 16 = 160,3 m²

G.nr. 30, B.nr. 263. Spydeberg Kommune
 Plantegninger seksjon 15 og 16

Målestokk
 1:200

Side 6 av 9

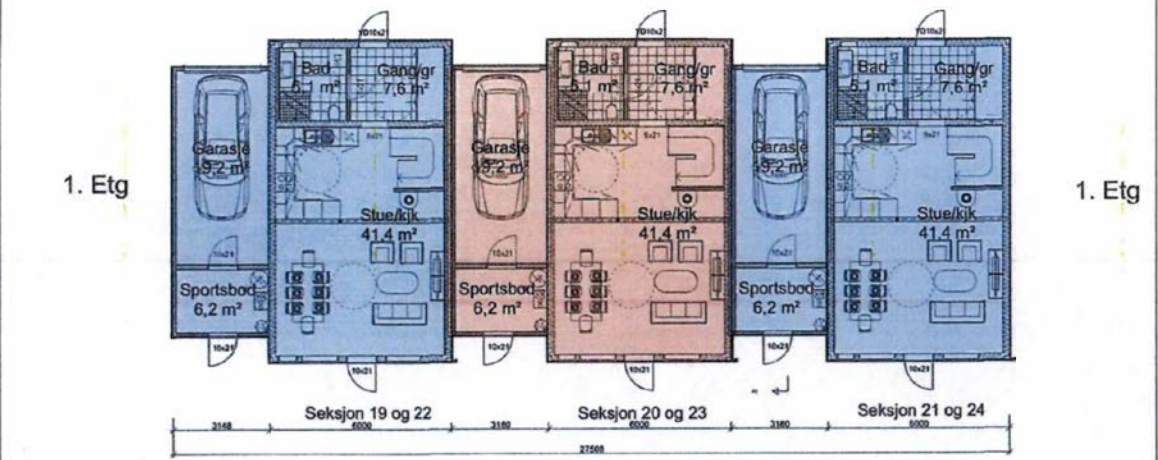
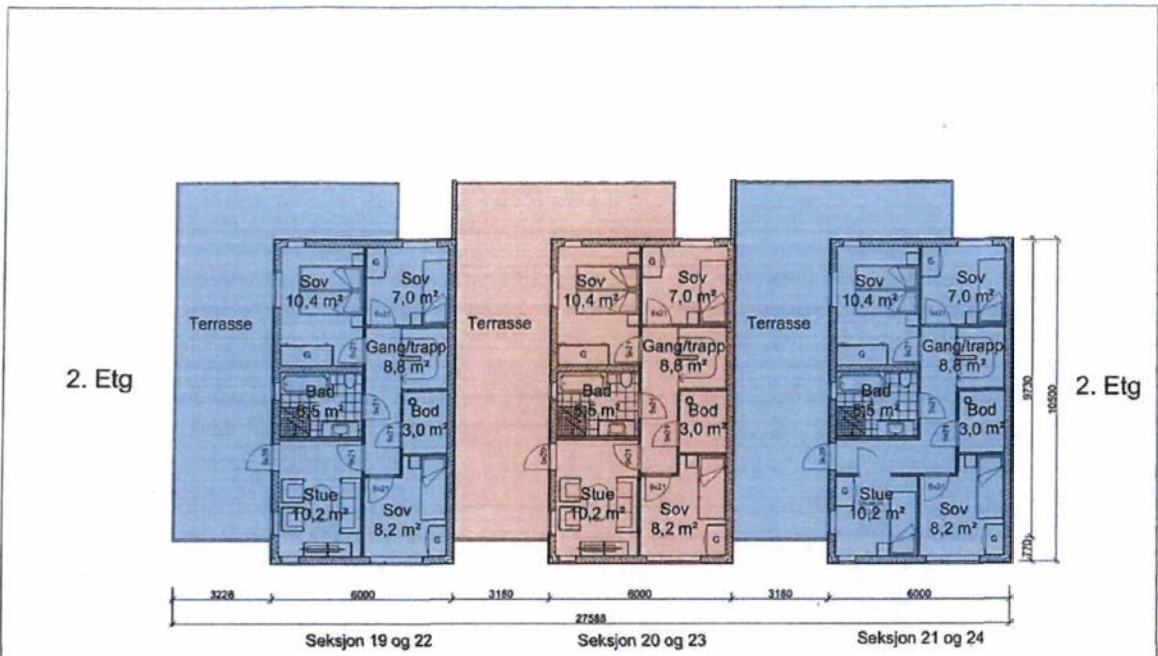


BRA begge = 166,3 m²

G.nr. 30, B.nr. 263. Spydeberg Kommune
Plantegninger seksjon 17 og 18

Målestokk
1:200

Side 7 av 9



BRA alle = 137,8 m²

<p>G.nr. 30, B.nr. 263. Spydeberg Kommune Seksjon 19 - 21 og 22 - 24</p>	<p>Målestokk 1:200</p>	<p>Side 8 av 9</p>
--	----------------------------	--------------------

Nabolagsprofil

Roselundveien 44 - Nabolaget Lundsåsen/Grååsen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lundsveien Linje 9, 410, 476, 641	9 min	0.8 km
Spydeberg stasjon Linje R22	23 min	2 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min	

Skoler

Hovin skole (1-7 kl.) 356 elever, 18 klasser	5 min	2.4 km
Knapstad barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 359 elever, 17 klasser	6 min	4 km
Spydeberg skole (1-7 kl.) 197 elever, 13 klasser	6 min	4.2 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 10 klasser	23 min	2 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	14 min	8.9 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	23 min	21.2 km

«Oppå Lauvåsen vokser det jordbær, mange jordbær..... Stortrives i rolige omgivelser og hyggelige naboer. Mange lekekamerater rundt oss.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

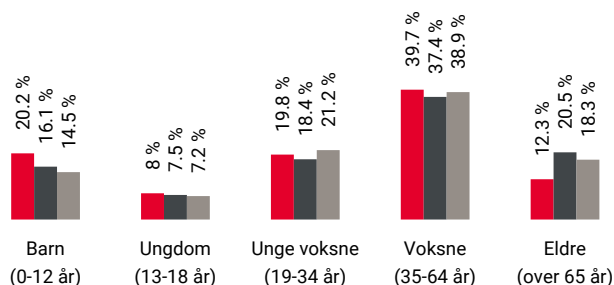
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lundsåsen/Grååsen	2 072	848
Spydeberg	5 006	2 240
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blomsterenga barnehage (0-5 år) 107 barn	7 min	0.5 km
Espira Løvestad barnehage (0-5 år) 86 barn	17 min	1.4 km
Tyttbæret barnehage (0-5 år) 52 barn	4 min	2.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Spydeberg PostNord	15 min	1.3 km
Kiwi Spydeberg PostNord	19 min	1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



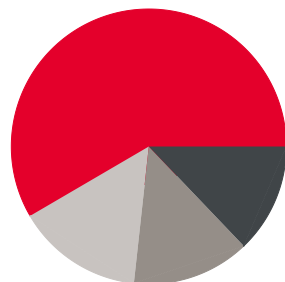
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

	Spydeberg stadion Ballspill, fotball, friidrett	21 min	1.7 km
	Fjellheim flerbrukshall Aktivitetshall	23 min	2 km
	Spydeberg Treningssenter	15 min	
	Askim treningssenter	10 min	

Boligmasse

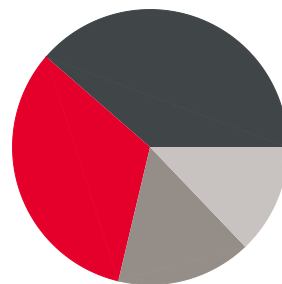


- 59% enebolig
- 13% rekkehus
- 14% blokk
- 15% annet

Varer/Tjenester

	Tebosenteret Spydeberg	18 min
	Vitusapotek Spydeberg	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

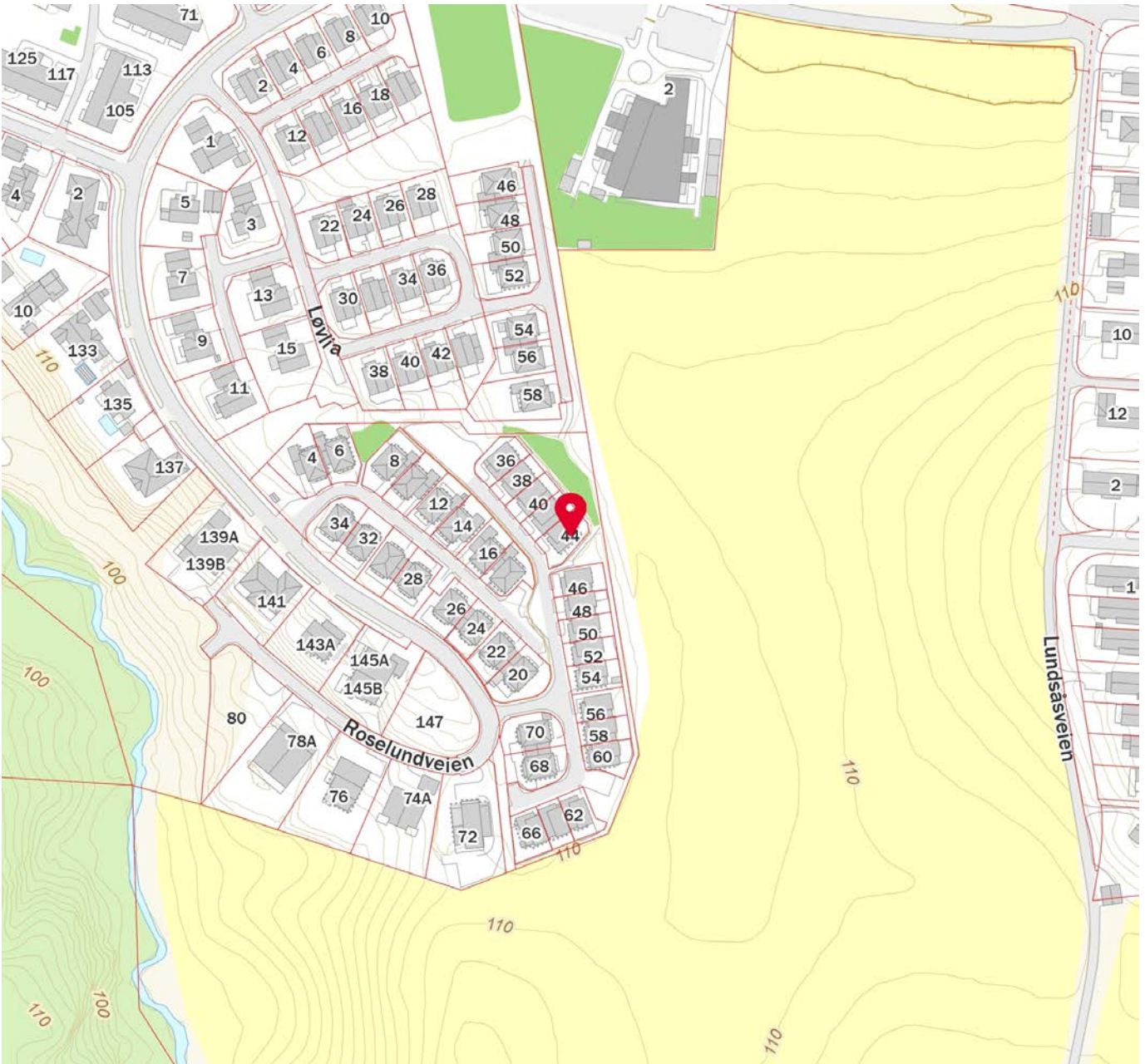
- Lundsåsen/Grååsen
- Spydeberg
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Roselundveien 44
1820 SPYDEBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elin Westerby

Telefon: 994 24 669
E-post: elin.westerby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre