

aktiv.



Høgda 7, 1820 SPYDEBERG

Spydeberg - Nyere praktisk bolig med alt på et plan. Gangavstand til sentrum. Garasje.



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone B. Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 123 890,-
Total ink omk.: Kr 5 023 890,-
Felleskostn.: Kr 2 500,-
Selger: Rola Suheil Dakhilul
Ammar S A Tamimi

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 108/122 kvm
Tomtstr.: 5063 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 427, bnr. 20
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1113240008

Spydeberg - Nyere praktisk bolig med alt på et plan. Gangavstand til sentrum. Garasje.

Vi har gleden av å presentere denne smakfulle og praktiske boligen, med alt på et plan.

Bl.a flott kjøkken med barløsning, mye skap og benkeplass, koselig stue m/store vindusflater, som gir god romfølelse. Boligen gir et meget bra helhetsinntrykk,

Perfekt beliggenhet med kort gangavstand til buss, butikker, ungdomsskole og fine turmuligheter.

Innhold:

Stue/kjøkken, 3 soverom, entré, bad, bad/vaskerom med dør ut.

Garasje m/elbillader. Utbud.

Beliggenhet:

Eiendommen ligger med kort vei til sentrum, hvor det finnes bank, post i butikk, forretningscenter, leger, tannleger, helsestudioer, kaféer og kommunikasjoner (ca. 36 minutter til Oslo S med nye Follobanen). Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, barneskole, friarealer, turterreng, bussholdeplass og togstasjon. Barnevennlig.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	114
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 108 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 122 kvm

TBA: 15 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 108 kvm

BRA-e: 14 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5063 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles, eiet tomt på 5 063,7 m². Tomten består av plenarealer med noe beplantning, og har asfaltert adkomst. Parkering er tilgjengelig på gårdsplassen samt i en garasje som er tilknyttet boligen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Høgda, med kort vei til Spydeberg sentrum. I Spydeberg sentrum finnes bank, post i butikk, forretningscenter, leger, tannleger, helsestudioer, kaféer og kommunikasjoner (ca. 36 minutter til Oslo S med nye Follobanen). Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, barneskole, friarealer, turterreng, bussholdeplass og togstasjon. Området er barnevennlig.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med 1 etasje. Bygningen ble oppført i 2021. Ringmurselementer og tradisjonell fundamentering. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, fra byggeåret, type saltak. Taktekingen er av betongtakstein. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra 2021.

Innhold

1. etg.:

Stue/kjøkken, 3 soverom, entré, bad, bad/vaskerom med dør ut.

Garasje m/elbillader. Utbod.

Nybygg garanti frem til 2026.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar:

Bad/vaskerom er opprinnelig teknisk rom/sportsbod. Ikke søkt om bruksendring av dette.

Standard

UTVENDIG

Takteking:

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Pipe er helbeslått med blikk over taket.

Veggkonstruksjon:

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

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjon i tre, fra byggeåret. Type saltak. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vinduer:

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra 2021.

Vinduer fremstår i en bra stand og forfatning. Ikke påvist avvik.

Dører:

Isolert ytterdør.

Dobbel terrassedør med isolerglass fra 2021.

Dører fremstår i en bra stand og forfatning, ikke påvist avvik.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse på ca 15 m², med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Det er stikkontakt og belysning på vegg.

INNVENDIG

Overflater

1. etasje:

Gulv: Laminat i soverom og stue/kjøkken. Fliser i entré/gang, bad og bad/vaskerom.

Vegger: Sparklede og malte plater. Baderomsplater i bad/vaskerom. Fliser i bad.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

Overflater med normal bruksslitasje med tanke på alder, og ingen større avvik ble registrert.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Støpt dekke mot grunn, isolert.

Foretatt kontroll av planhetsavvik, målt ca. 8 mm avvik i ett soverom. Ellers målt mellom 3 - 6 mm avvik i rommene.

Radon:

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, og dokumentasjon foreligger (ferdigattest).

Pipe og ildsted:

Boligen har isolert stålpipeline.

Vedovn i stue.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM

Bad 1. etg.:

Pent bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av takdusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Mulighet for opplegg til vaskemaskin i rommet. Ellers er det montert blandebatteri ved toalett.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom med fliser på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med enkel servant, dusjkabinett og vegghengt toalett. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet ventileres via ventil som er tilkoblet ventilasjon. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Bad/vaskerom er opprinnelig bygget som teknisk rom, men grunnet vaskemaskin og dusjkabinett har takstmannen vurdert dette til et våtrom.

Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater.

TG 2: Døra er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot døra. Plater er ikke montert iht. monteringsanvisning i våtsone til dusjen. Ikke påført mykfuge i underkant av metallskinne.

Konsekvens/tiltak: Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet skal fjernes, må det gjøres tiltak, slik at veggene oppfyller kravet til membran. Om ikke, vil det kunne oppstå fuktskader.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm.

Membranen er ført på ca. 10 mm opp bak terskel ved dør.

TG 2: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ikke tilfredstillende fallforhold etter dagens krav. Ellers ble det ikke påvist hverken 1:100 fall på hele baderomsgulvet eller 15 mm oppbrett på tettesjikt ved dør. TEK 17 sier: "Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet".

Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet kan fungere med dette avviket (bruk av tett kabinett), det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran i rommet. Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

TG 2: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket er plassert under kabinettet og har kun begrenset med inspeksjonsmuligheter. Inspeksjon er derfor mangelfull.

Konsekvens/tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kjøkken:

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra JKE-Kjøkken, og har slette, mørktonede fronter, kjøkkenøy og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert fuktbestandige plater på vegg mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til induksjon og komfyr og er ført ut i det fri. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper etter byggetidens krav.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Ny frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i huset gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkken og bad.

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.

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

Parkering

Garasje.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue.

Elektriske varmekabler i bad, entré og bad/vaskerom.

Varmefolie i stue/kjøkken.

Avvik og anmerkninger

Type Detaljer

Anmerkning Røykløp - Plassering: -. Type: Stål. Produsent: -. Modell.

Beskrivelse ; Mangler et trinn til takstigen på nedsiden av snøfanger.

Energimerke

Ikke angitt

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 900 000

Omkostninger kjøper

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

123 890 (Omkostninger totalt)
140 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
143 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 023 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 040 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 043 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 20 128 for år 2023

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr Fakturert beløp i 2023

Renovasjon 3 441,00 kr

Avløp 9 448,70 kr

Feiing 480,00 kr

Vann 6 758,70 kr

Sum 20 128,40 kr

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 123 695 for år 2022

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 270 042 for år 2022

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for

boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

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

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter inkl. tv, internett, husforsikring, vedlikehold av ventilasjon, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

Sameiet

Sameienavn

Høgda Sameie

Organisasjonsnummer

927954699

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 427, bruksnummer 20, seksjonsnummer 4 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:

3118/427/20/4:

08.09.1950 - Dokumentnr: 2649 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3118 Gnr:427 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1976 - Dokumentnr: 7225 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver:SPYDEBERG KOMMUNE

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3118 Gnr:427 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.2021 - Dokumentnr: 1022810 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 107/856

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan: Navn: Høgda, gbnr. 27/20 m.fl., 012320130002

Boligbebyggelsekonsentrert, småhusbebyggelse, annen veggrunn - grøntareal, -

hensyn grønnstruktur - gårdsallé, lekeplass, kjøreveg, landbruksformål,
Båndleggingssone - VA trasé. Vedtaksdato: 13.06.2018.

Kommuneplan Periode:

Kommuneplanens arealdel 3014202101. Formål: Boligbebyggelse, LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Periode: 2024 - 2035.

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Det er forutsatt oppføring av støyvoll på nordvest siden av boligfeltet. Støyvollen skal etableres med tilkjørte masser. Støyvollen skal være ca 30-40 meter lang og 1,5 meter høy, med et fotavtrykk på ca 6,5 x 40 meter. Det er ukjent om støyvollen er oppført.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 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. Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.

REguleringsplan under arbeide: Nei.

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr . 45.000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 0 ,- oppgjørshonorar kr. 5.900 ,- Markedspakke kr. 19.500 og visninger kr. 2.500 , - pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag jfr. oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tone B. Johnsrud
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

30.03.2026



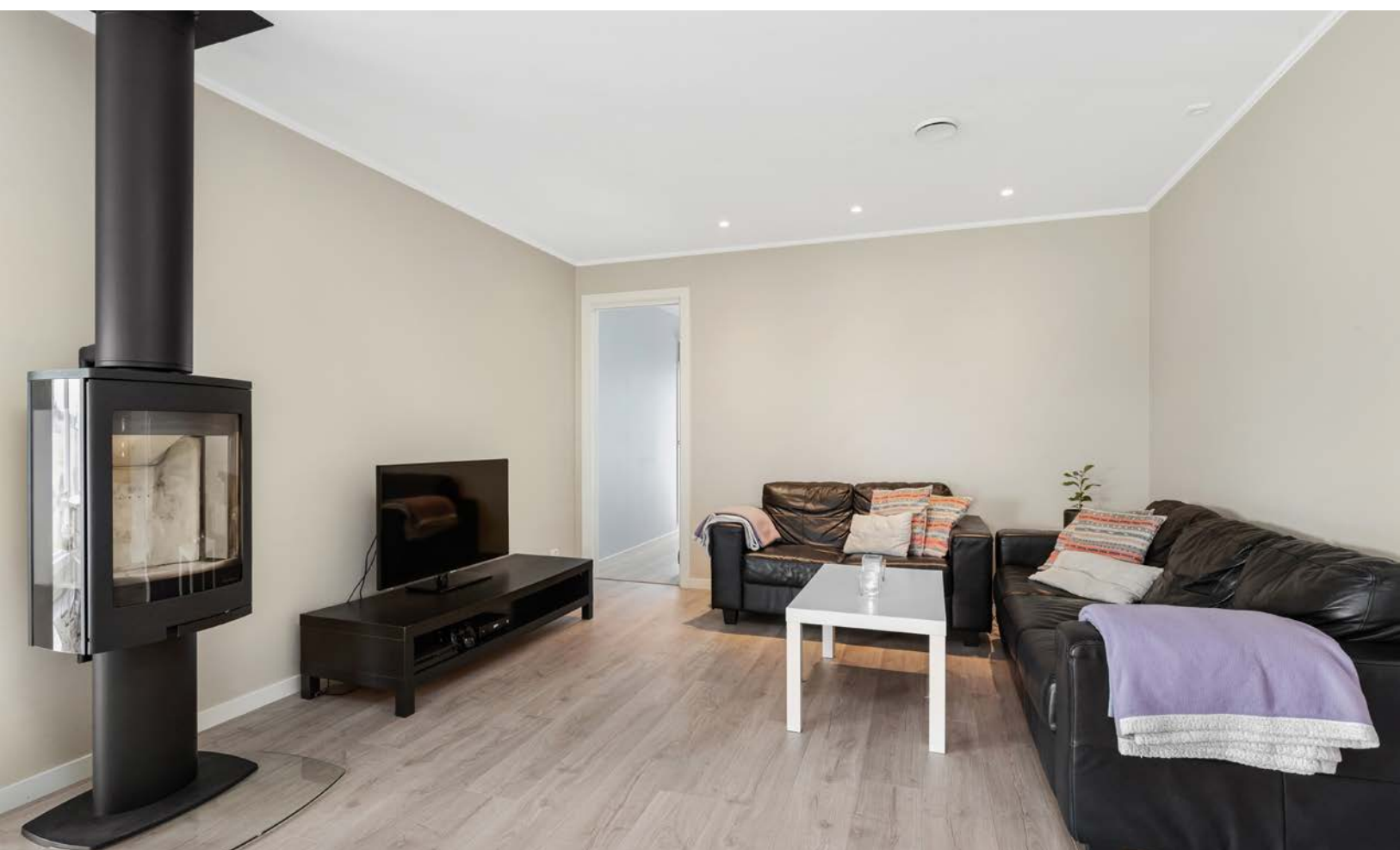


1. Etasje



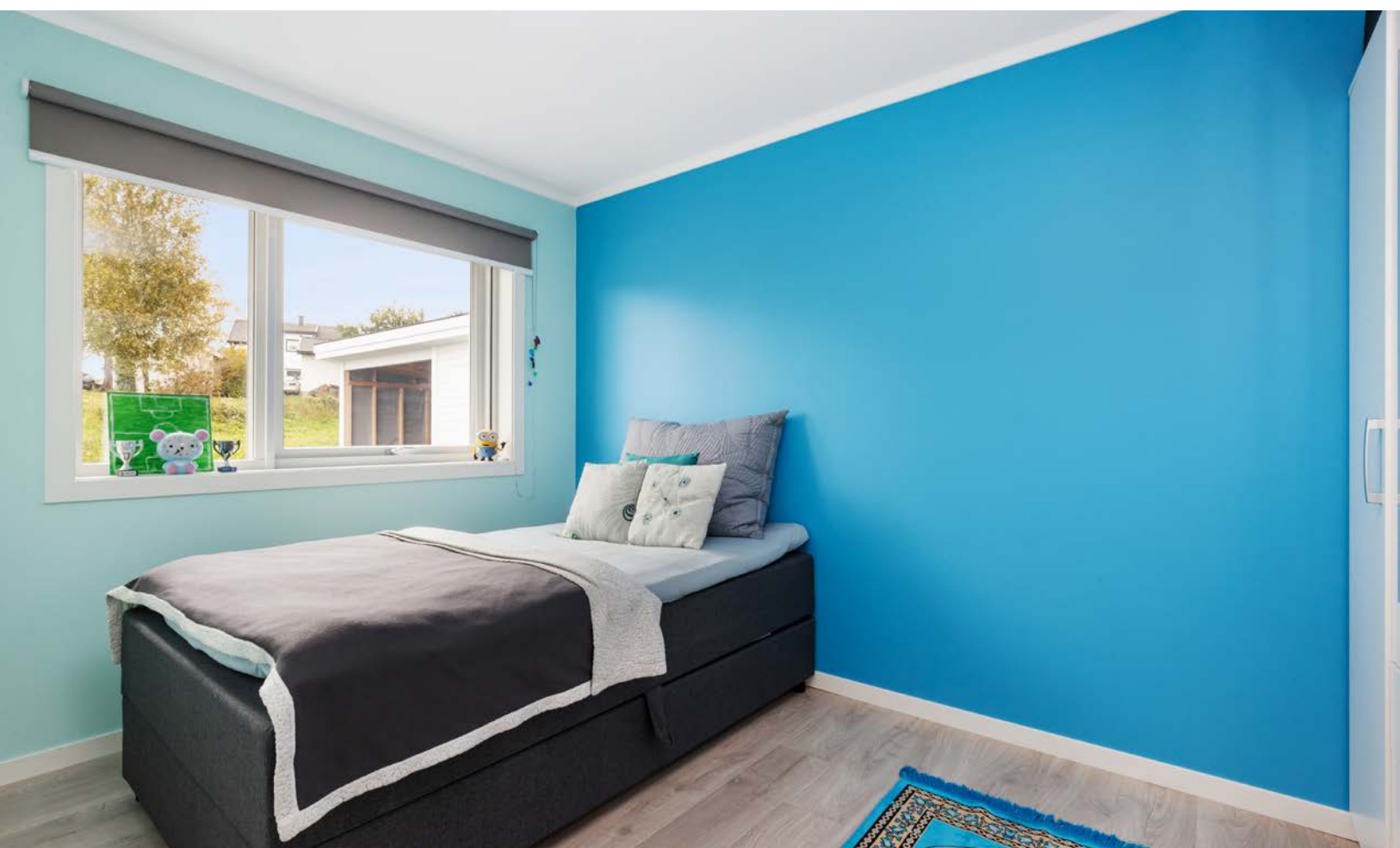




















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Høgda 7, 1820 SPYDEBERG



INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 427, bnr. 20, snr. 4

Markedsverdi

4 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 13975-2554

Eiendomsverdi ref nr: ZB3961

Foretak: Moen Takst AS

Takstingeniør: Are Johan Moen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørens rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen
Uavhengig Takstingeniør
are@moentakst.no
415 58 912



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 eksemplarfremstilling 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 (<https://iverdi.no/>).

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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1 etasje. Bygningen ble oppført i 2021. Ringmurselementer og tradisjonell fundamentering. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, fra byggeåret, type saltak. Taktekkingen er av betongtakstein. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra 2021.

Boligen fremstår med en bra standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra JKE Kjøkken, og har slette, mørktonede fronter, kjøkkenøy og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Pent bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter samt overhengende speil med belysning, dusj samt veggmontert toalett. Bad/vaskerom med fliser på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med enkel servant, dusjkabinett og vegghengt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normalt/bra stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG [Gå til side](#)

Terrasse på xxx m², vendt mot xxx, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Det er stikkontakt og belysning på vegg.

INNENDIG [Gå til side](#)

1. etasje:
Gulv: Laminat i soverom og stue/kjøkken. Fliser i entré/gang, bad og bad/vaskerom.
Vegger: Sparklede og malte plater. Baderomsplater i bad/vaskerom. Fliser i bad.
Himlinger: Sparklede og malte plater.
Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Pent bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med lyse fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av takdusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Mulighet for opplegg til vaskemaskin i rommet. Ellers er det montert blandebatteri ved toalett.

Bad/vaskerom med fliser på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med enkel servant, dusjkabinett og vegghengt toalett. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet ventileres via ventil som er tilkoblet ventilasjon. Det er

lagt elektriske varmekabler i gulvet.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra JKE-Kjøkken, og har slette, mørktonede fronter, kjøkkenøy og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert fuktbestandige plater på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til induksjon og komfyr og er ført ut i det fri. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper etter byggetidens krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Oppvarming:
Vedovn i stue.
Elektriske varmekabler i bad, entré og bad/vaskerom.
Varmefolie i stue/kjøkken.

Annet:
Sikringsapparat med automatiske sikringer og overspenningsvern.
Downlights i stue/kjøkken, entré og bad.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Felles, eiet tomt på 5 063,7 m². Tomten består av plenarealer med noe beplantning, og har asfaltert adkomst. Parkering er tilgjengelig på gårdsplassen samt i en garasje som er tilknyttet boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	126 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	122 m ²
Totalpris	4 950 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 950 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

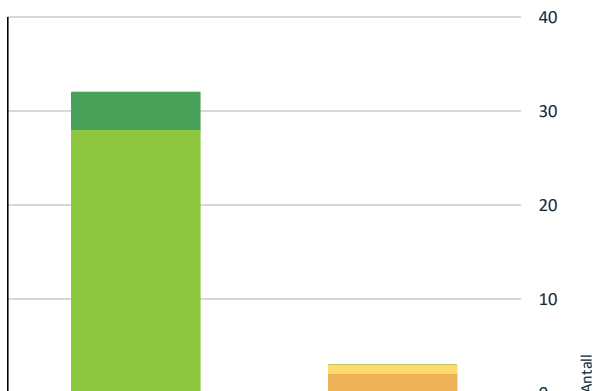
Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Bad/vaskerom er opprinnelig teknisk rom/sportsbod. Ikke søkt om bruksendring av dette.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

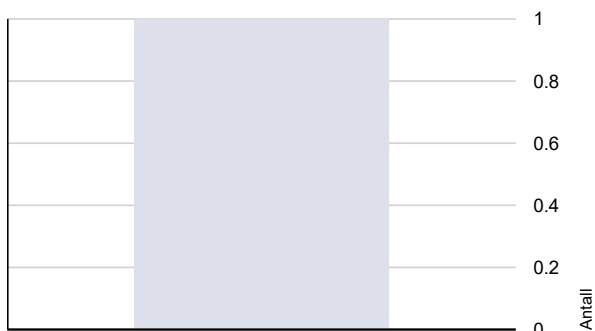
! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

2021

Kommentar

Data fra www.eiendomsverdi.no

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.
Pipe er helbeslått med blikk over taket.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, fra byggeåret. Type saltak.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har rammer og karmen av tre.
Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra 2021.
- Vinduer fremstår i en bra stand og forfatning. Ikke påvist avvik.

Dører

Beskrivelse

Isolert ytterdør.
Dobbel terrassedør med isolerglass fra 2021.
Dører fremstår i en bra stand og forfatning, ikke påvist avvik.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca 15 m², med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Det er stikkontakt og belysning på vegg.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje. Xxx



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje:

Gulv: Laminat i soverom og stue/kjøkken. Fliser i entré/gang, bad og bad/vaskerom.

Vegger: Sparklede og malte plater. Baderomsplater i bad/vaskerom. Fliser i bad.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

- Overflater med normal bruksslitasje med tanke på alder, og ingen større avvik ble registrert.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke mot grunn, isolert.

Foretatt kontroll av planhetsavvik, målt ca. 8 mm avvik i ett soverom. Ellers målt mellom 3 - 6 mm avvik i rommene.

TG 0 Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, og dokumentasjon foreligger (ferdigattest).

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipeline.

Vedovn i stue.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Pent bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servanttinnredning med lyse fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av takdusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Mulighet for opplegg til vaskemaskin i rommet. Ellers er det montert blandebatteri ved toalett.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Greie fallforhold i badet, ca. 1:100 fall på baderomsgulvet.

Foretatt stikktakninger etter bom/hulrom under flis. Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

- Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett samt dusjvegger/-hjørne.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er under 5 år og dokumentert.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med fliser på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med enkel servant, dusjkabinett og vegghengt toalett. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet ventileres via ventil som er tilkoblet ventilasjon. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.
- Bad/vaskerom er opprinnelig bygget som teknisk rom, men grunnet vaskemaskin og dusjkabinett har taksmannen vurdert dette til et våtrom.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Rommet er opprinnelig bygget som teknisk rom.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Døra er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot døra.

- Plater er ikke montert iht. monteringsanvisning i våtsone til dusjen. Ikke påført mykfuge i underkant av metallskinne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet skal fjernes, må det gjøres tiltak, slik at veggene oppfyller kravet til membran. Om ikke, vil det kunne oppstå fuktskader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm. Membranen er ført på ca. 10 mm opp bak terskel ved dør.

Foretatt stikktagninger etter bom/hulrom under flis. Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Ikke tilfredsstillende fallforhold etter dagens krav. Ellers ble det ikke påvist hverken 1:100 fall på hele baderomsgulvet eller 15 mm oppbrett på tettesjikt ved dør. TEK 17 sier:

"Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet".

- Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere med dette avviket (bruk av tett kabinett), det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran i rommet.

- Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Sluket er plassert under kabinettet og har kun begrenset med inspeksjonsmuligheter. Inspeksjon er derfor mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra JKE-Kjøkken, og har slette, mørktonede fronter, kjøkkenøy og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøll- og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert fuktbestandige plater på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til induksjon og komfyr og er ført ut i det fri. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper etter byggetidens krav.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Besiktiget i skap for tekniske installasjoner. Stoppekran og vannmåler er plassert i bad/vaskerom.



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
- Ny frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i huset gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i skap for tekniske installasjoner.



1 TG 1 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

Sikringskap med automatiske sikringer og overspenningsvern.
Dokumentasjon er plassert i skapet.
Varmefolie i stue/kjøkken.
Elektriske varmekabler i bad, entré og bad/vaskerom.
Downlights i stue/kjøkken, entré og bad.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ukjent drenefunksjon rundt boligen. Ikke påvist tegn til vannansamlinger mot ringmur. TG settes på bakgrunn av alder og vurderinger på befaringsdagen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmurselementer og tradisjonell fundamentering.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

XXX KARI HAR SATT INN:

Det er avløpsrør av plast, fra 2021. Offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er vannledning av plast (PEL), fra 2021. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Utvendig bod på ca 4. m²

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

122 m²/108 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 3 Soverom, Entré, Garasje, Bad, Bad/vaskerom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 950 000

Konklusjon markedsverdi

4 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Høgda 1 ,1820 SPYDEBERG 108 m ² 2021 3 sov	27-03-2023	4 850 000	4 850 000		4 850 000	44 907
2 Høgda 5 ,1820 SPYDEBERG 108 m ² 2022 3 sov	31-01-2024	4 250 000	4 200 000		4 200 000	38 889
3 Krokveien 12 ,1820 SPYDEBERG 76 m ² 1993 2 sov	13-12-2020	2 890 000	2 890 000		2 890 000	38 026
4 Kompaniveien 2 ,1820 SPYDEBERG 147 m ² 1970 4 sov	11-08-2024	4 200 000	4 400 000		4 400 000	29 932
5 Stubben 4 ,1820 SPYDEBERG 137 m ² 1970 3 sov	21-11-2022	3 980 000	3 925 000		3 925 000	28 650

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 800 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 830 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 950 000
--	------------	------------------

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

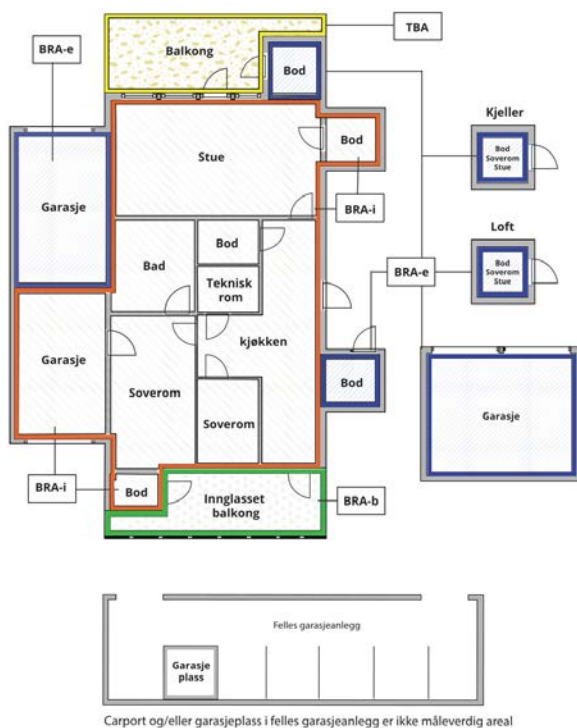
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	108	14		122	15
SUM	108	14			15
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, entré, bad, bad/vaskerom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: - Bad/vaskerom er opprinnelig teknisk rom/sportsbod. Ikke søkt om bruksendring av dette.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - Ved oppføring av bolig i 2021. Dokumentasjon på boligmappa.no

- Diverse arbeider utført i boligen etter 1. års befaring, blant annet nytt laminat gulv og sparket opp og malt vegger og tak.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	108	14
Bod	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør
09.10.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	427	20		4	5063.7 m ²	I følge seeiendom.kartverket.n o	Eiet

Adresse

Høgda 7

Hjemmelshaver

Tamimi Ammar S A, Dakhlul Rola Suheil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Høgda, med kort vei til Spydeberg sentrum. I Spydeberg sentrum finnes bank, post i butikk, forretningssenter, leger, tannleger, helsestudioer, kaféer og kommunikasjoner (ca. 36 minutter til Oslo S med nye Follobanen). Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, barneskole, friarealer, turterreng, bussholdeplass og togstasjon. Området er barnevennlig.

Adkomstvei

Greie adkomstforhold. Privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles, eiet tomt på 5 063,7 m².

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
4 120 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.10.2024	
2	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen	
Oppdragsnr.	
1108240224	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ammar S A Tamimi	Rola Suheil Dakhlul
Gateadresse	
Høgda 7	
Poststed	Postnr
SPYDEBERG	1820
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frendeforsikring
Polise/avtalnr.	1107865

Document reference: 1108240224

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1108240224

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ammar S A Tamimi	c1e7c0ba6f5da4d8aa3d921 62d7c4c90aec8fdda	22.10.2024 09:09:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rola Suheil Dakhul	efc07fa5145b84fafc6b609d 74f1865093a5eb17	21.10.2024 13:55:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240224

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Abchus AS
Postboks 399
1401 SKI

Deres ref.:

Vår ref.:

21/74 - 24 / HANRAKNE

Dato:

09.01.2023

Gbnr 427/20 - Høgda 7 (Hus 4) - Bolig med carport og sykkelparkering - Ferdigattest

Tiltak : Bolig med carport samt etablering av ny avkjørsel, støyskjerm og sykkelparkering
Byggested: Gbnr 427/20 Høgda 7
Tiltakshaver: Nordisk Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig søker: Abchus AS

Tillatelse til tiltak ble gitt 15.01.2021 med påfølgende endringstillatelse 10.06.2021 og 19.10.2021.

Midlertidig brukstillatelse ble gitt første gang 05.11.2021 og siden forlenget 05.10.2022 og 19.11.2022.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 02.01.2023.

Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

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.

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.

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

Hilsen

Ingrid Svensli
Byggesaksbehandler
Byggesak

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Nordisk Eiendomsutvikling AS

Mottakere:
Abchus 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 Statsforvalteren i Oslo og Viken 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. Statsforvalteren 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 Statsforvalteren gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

REGULERINGSBESTEMMELSER

PLANID: 0123-2013-0002

DETALJREGULERING ETTER PBL. § 12-3 FOR GNR. 27 BNR. 20 m. fl. HØGDA – SPYDEBERG KOMMUNE

Planens dato: 27.04.2016

Kommunestyrets vedtak: 13.06.2018

§ 1 PLANENS BEGRENSNING

Planens begrensning er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 0123-2013-0002 og datert 27.04.2016.

§ 2 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

- a) Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, felt B1-B2 Sosi-kode 1112
 - Felles uteoppholdsareal/Lekeplass Sosi-kode 1610

- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg, felles atkomstvei, felt p_KV1-p_KV2 Sosi-kode 2011
 - Annen veggrunn – grøntareal Sosi-kode 2019

- c) Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (Pbl. § 12-5 nr. 5)
 - Landbruk, felt L1 Sosi-kode 5110

§ 3 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE HENSYNSSONER:

- a) Hensynssoner (Pbl. § 12-6)
 - Særlig krav til infrastruktur, felt H400 Sosi 400
 - Hensyn grønnstruktur, felt H540 Sosi 540
 - Frisiktsoner, felt H140 Sosi 140

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

- a) Kulturminner: Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leier, 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: Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Unntak gis for fasaden som vender mot fv. 128, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for veitrafikkstøy. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:
- Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
 - Soverom skal ha vindusfasade mot stille side.
 - Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- c) Estetikk: Det skal tilstrebes at alle tiltak 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.
- d) Overvann: Overvann skal håndteres lokalt ved f. eks fordrøyning og infiltrasjon. Påslipp på overvannsledningene av overflatevann tillates ikke. Dette kravet gjelder også i anleggsperioden.
- e) Grunnforhold: Ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20 skal det prosjekteres for geoteknikk i tiltaksklasse 3 for lokalstabilitet da det er påvist kvikkleire i området.

Lokalstabiliteten ved utgravinger og oppfyllinger for bygninger og anlegg (kjeller, graving for fundamentering, terrengendringer, veier, VA-anlegg etc.) skal ivaretas ved at det prosjekteres og kontrolleres for geoteknikk i tiltaksklasse 3.

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

1. Område for boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, felt B1 og B2.
- a) Felt B1 og B2 reguleres til område for boligbebyggelse. Med boligbebyggelse menes konsentrert småhusbebyggelse i 1 etasje. Det tillates inntil 12 boenheter på feltene til sammen.
- b) Grad av utnyttning: % - BYA = 35 %.
- c) Gesimshøyde for bolighus: 3,5 m. Mønehøyde for bolighus: 7,0 m.
- d) Minimum uteoppholdsareal, MUA = 50 m² for hver boenhet, lekeplassen inngår i MUA. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser medregnes ikke.

- e) Det skal anlegges 1 biloppstillingsplass per boenhet ved egen bolig. Biloppstillingsplassen skal anlegges som garasje eller carport, og skal tilrettelegges med mulighet for uttak til lading av ladbar motorvogn. Det skal i tillegg anlegges 0,5 biloppstillingsplass pr. boenhet på en felles parkeringsplass. Det regnes 18 m² per parkeringsplass.
 - f) Ved søknad om tillatelse til oppføring av bolig, skal det leveres en samlet utomhusplan som viser bebyggelse, fellesarealer, snuplasser, parkering, sykkelparkering, tilkomstveier og plass for avfallshåndtering for feltene B1 og B2.
 - g) Samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) skal ikke være over 50 m² for Garasje/carport. Garasjen/carporten skal være enetasjes uten ark/takopplett.
 - h) Gesimshøyde for garasje/carport: 3,0 m. Mønehøyde for garasje/carport: 5,0 m. Gesimshøyde for garasje/carport med pulttak/flatt tak: 3,5 m.
 - i) Det skal etableres 1 sykkelparkeringsplass pr boenhet, som skal være tilgjengelig og trafikksikker. Sykkelparkeringen bør være under tak og utformes på en slik måte at sykkelen kan låses fast.
2. Område for lekeplass, felt FU1.
 - a) Felt FU1 reguleres til område for lekeplass/uteoppholdsareal.
 - b) Lekeplassen skal være ferdigstilt innen første bolig tas i bruk, og skal opparbeides med minimum sandkasse på 2 m x 2 m, to benker og to lekeapparater. Lekeplassen skal være planert og ha godkjent bunndekke. Lekeplassen skal være avgrenset mot trafikkarealer med gjerde og port. Lekeplassen skal anlegges og prosjekteres i tråd med Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

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

1. Område for kjøreveg, felt p_KV1.
 - a) Felt p_KV1 reguleres til kjøreveg.
 - b) Kjørevegen er privat og er felles for gnr. 28 bnr. 1 og gnr. 29 bnr. 3 samt for bebyggelsen langs veien Høgda.
 - c) Regulert bredde inkluderer kjøreveg og vegskulder.
2. Område for kjøreveg, felt p_KV2.
 - a) Felt p_KV2 reguleres til kjøreveg.
 - b) Kjørevegen er privat og er felles for bebyggelsen langs veien Høgda.
 - c) Regulert bredde inkluderer kjøreveg og vegskulder.
 - d) Det tillates ett avkjøringspunkt fra p_KV2 til felt B1.
3. Område for annen veggrunn – grøntareal
 - a) Annen veggrunn skal benyttes til grøfteareal og til snøopplag.
 - b) Annen veggrunn skal fremstå som et grønt areal.

§ 7 OMRÅDE FOR LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (Pbl. § 12-5 nr. 5)

1. Område for landbruk, felt L1.
 - a) Felt L1 reguleres til landbruk.

§ 8 HENSYNSSONER (Pbl. § 12-6)

1. Særlig krav til infrastruktur, felt H400.
Innenfor området tillates ikke oppført bygninger eller deler av bygninger som kan være til hinder for vedlikehold av VA-anlegget i grunnen.
2. Hensyn grønnstruktur, felt H540.
Innenfor området skravert for hensyn grønnstruktur skal det tas hensyn til alléen opp mot Løken gård. Rotsystem og krone for trærne i alléen skal få gode levekår, slik at alléen bevares.
3. Frisiktsoner, felt H140
Frisiktsoner skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende elementer (vegetasjon, gjerder, murer o.l.) høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers kjørebanelnivå.

§ 9 SIKRINGSSONER - frisikt

Ved etablering av atkomst til felt B1 er det krav om frisiktsone på 4 x 20 m. i hver retning. Det tillates ikke sikthindrende elementer som terreng, vegetasjon, gjenstander osv. høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers kjørebanelnivå innenfor frisiktsonene.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

- a) Før det sendes inn søknad om tillatelse skal det foreligge godkjenning fra Spydeberg kommune ved teknisk drift for vann- og avløpsløsninger.
- b) Før det sendes inn søknad om tillatelse skal det foreligge tinglyst rett til å benytte Høgda som atkomstvei for boliger på felt B1 og B2.
- c) Før bebyggelse og anlegg tas i bruk, skal tilhørende utomhusanlegg inkludert lekeplass, tekniske anlegg, vann og avløp, elektrisitet, nødvendige sikringstiltak og interne veianlegg og parkering på planområdet være etablert.
- d) Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak jf. Reguleringsbestemmelsenes § 4. b) er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

Revisjonsdato: 28.06.2018

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Høgda Sameie torsdag 27.04.2023 kl. 20:00 - Gamle Askim Prestegård.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Einar Havig, Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Einar Havig, Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Kai Gonella

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023. Kroner 8.000,-

Fordeling: Styreleder 3500,-, 2x Styremedlem 1.750,-, Vara kroner 1.000,-

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 8.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Robotgressklipper

På årsmøtet 2022 ble det vedtatt at sameiet skal kjøpe inn en robotgressklipper. Dette vedtaket ser ut til å være mer komplisert enn først antatt, så det foreslås at sameiere klipper gresset på fellesarealet selv gjennom sommerhalvåret. Her må styret komme frem til en arbeidsfordeling slik at alle bidrar.

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

5.2 Brøytetikker

Trapper/platter og gress må markeres med brøytetikker. Disse må settes ned høsten 2023. Sameiet kjøper inn brøytetikker, og hver enkelt har ansvar for å merke utsatte steder.

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

5.3 Bytte av forsikringsselskap

Styret ønsker å bytte forsikringsselskap på bygningene da dagens forsikringsselskap ikke oppleves tilstrekkelig.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å bytte forsikringsselskap.

5.4 Etablering av et vedlikeholdsfond

Foreslår å etablere et vedlikeholdsfond. Finansieres ved at felleskostnadene øker med kr. 500,-

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

5.5 Øke felleskostnadene med 5%

Foreslår å øke felleskostnadene med 5% i tråd med den øvrige prisstigningen i samfunnet.

Vedtak:

Felleskostnadene økes med 5% fra 01.07.2023.

5.6 Veikanten, fjell av jord og postkasser.

Etter åpning av ny innkjørsel er det blitt lagt så pass store steiner på kanten av hele gata. Og når snøbryter kommer og feier bort snø, samles og dumpes masse av disse steinene ved kumløkket, som vil føre til at kloakken for hele sameiet vil tette seg når alt små smelter og alle steinene havner nedi kumløkket. Og fjellet med jord de etterlot etter jobben de utførte av ny vei ødelegger utsikten og fasaden for vårt sameie i tillegg til at når det regner så renner det masse jord nedover bakken og det blir veldig mye skitt og søl rundt omkring foreste husene. Og postkassene husker jeg når vi kjøpte boligen, fikk vi beskjed om at disse vi har her nå er midlertidige og at det kommer nye postkasser. Disse postkassene er udugelige når det regner noen dager så blir posten min veldig våt når jeg henter den og på vinteren når det er veldig minus grader, vil ikke låsen vri i det hele tatt. Man må nesten vente til det blir varmere i været for å få tak i posten sin!

Vedtak:

Styret får fullmakt til å følge opp utbygger og finne beste løsning.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Charlotte Keller er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Charlotte Keller for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Anders Grandahl, Mona Mohamad Hejazi og Margrethe Staubo er på valg.

Etter årsmøtet 2022 ble det vedtatt at styret skal gå fra tre til to styremedlemmer.

Det vil bli vagt et styremedlem for 1 år og et styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Margrethe Staubo for 2 år.

Valgt ble: Kai Gonella for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Ma Eugenia Balingit Pal er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Rola S. Dakhlul for 1 år.

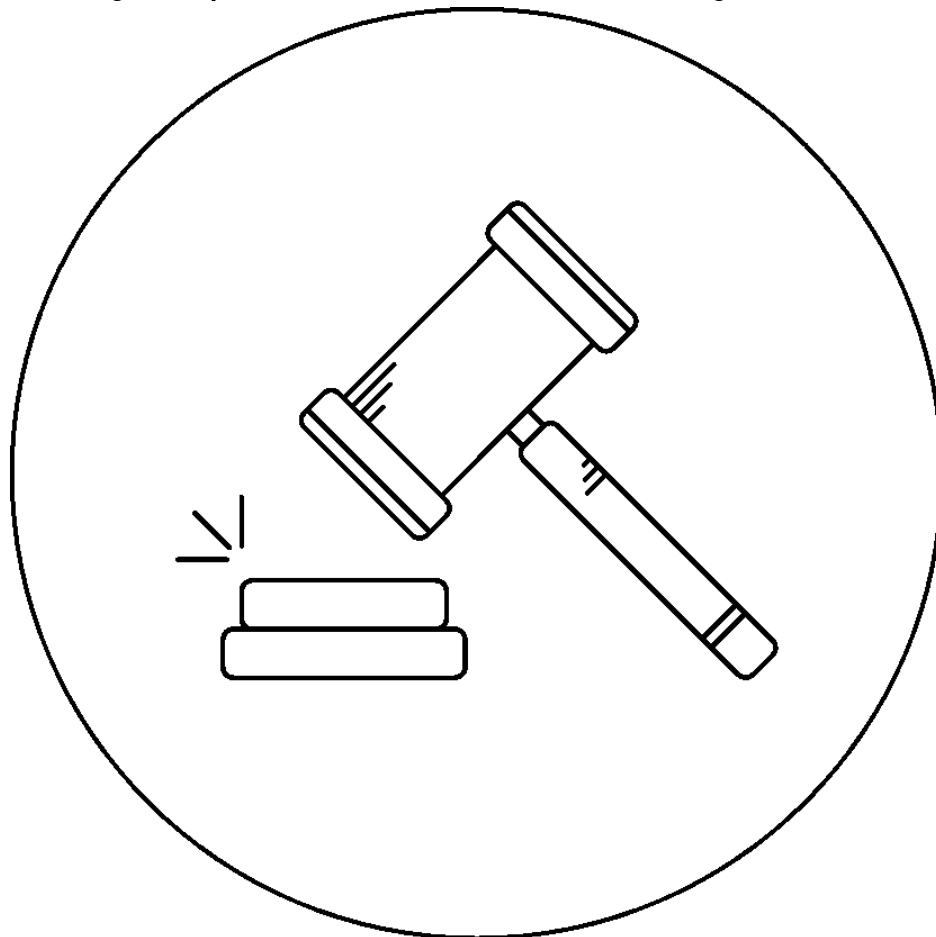
Møteleder Einar Havig (sign.)

Protokollvitne Kai Gonella (sign.)

INNKALLING ÅRSMØTE 2023

Høgda sameie

Torsdag 27. april kl. 20.00 - Gamle Askim Prestegård



úsbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Høgda Sameie

Tid og sted: Torsdag 27.04.2023 kl. 20:00 - Gamle Askim Prestegård, Prestegårdsvn. 13

Det er begrenset parkering ved Prestegården. Fint om flest mulig parkerer ved Askim kirke og går snarveien over til Prestegården.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Robotgressklipper
- 5.2 Brøytetikker
- 5.3 Bytte av forsikringsselskap
- 5.4 Etablering av et vedlikeholdsfond
- 5.5 Øke felleskostnadene med 5%
- 5.6 Veikanten, fjell av jord og postkasser.

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023. Kroner 8.000,-

Fordeling: Styreleder 3500,-, 2x Styremedlem 1.750,-, Vara kroner 1.000,-

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 8.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Robotgressklipper

På årsmøtet 2022 ble det vedtatt at sameiet skal kjøpe inn en robotgressklipper. Dette vedtaket ser ut til å være mer komplisert enn først antatt, så det foreslås at sameiere klipper gresset på fellesarealet selv gjennom sommerhalvåret. Her må styret komme frem til en arbeidsfordeling slik at alle bidrar.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at forslaget over vedtas.

5.2 Brøytestikker

Trapper/platter og gress må markeres med brøytestikker. Disse må settes ned høsten 2023. Sameiet kjøper inn brøytestikker, og hver enkelt har ansvar for å merke utsatte steder.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at forslaget vedtas.

5.3 Bytte av forsikringsselskap

Styret ønsker å bytte forsikringsselskap på bygningene da dagens forsikringsselskap ikke oppleves tilstrekkelig.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at forslaget vedtas.

5.4 Etablering av et vedlikeholdsfond

Foreslår å etablere et vedlikeholdsfond. Finansieres ved at felleskostnadene øker med kr.500,-

Forslag til vedtak: Styret foreslår at forslaget vedtas.

5.5 Øke felleskostnadene med 5%

Foreslår å øke felleskostnadene med 5% i tråd med den øvrige prisstigningen i samfunnet.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at forslaget vedtas.

5.6 Veikanten, fjell av jord og postkasser.

Etter åpning av ny innkjørsel er det blitt lagt så pass store steiner på kanten av hele gata. Og når snøbryter kommer og feier bort snø, samles og dumpes masse av disse steinene ved kumlokket, som vil føre til at kloakken for hele sameiet vil tette seg når alt små smelter og alle steinene havner nedi kumlokket. Og fjellet med jord de etterlot etter jobben de utførte av ny vei ødelegger utsikten og fasaden for vårt sameie i tillegg til at når det regner så renner det masse jord nedover bakken og det blir veldig mye skitt og søl rundt omkring foreste husene. Og postkassene husker jeg når vi kjøpte boligen, fikk vi beskjed om at disse vi har her nå er midlertidige og at det kommer nye postkasser. Disse postkassene er udugelige når det regner noen dager så blir posten min veldig våt når jeg henter den og på vinteren når det er veldig minus grader , vil ikke låsen vri i det hele tatt. Man må nesten vente til det blir varmere i været for å få tak i posten sin!

Forslag til vedtak: At veikanten asfalteres så vi ikke får større problem med tett kloakk som vi føre til store bekostninger. Og asfaltering skal gå på bekostning av de som starta dette prosjektet og ikke sameiet. Det samme med Haugen av jordet, at de finner en løsning til det også. Og nye postkasser

Styrets innstilling: Styrets innstilling til vedtak er å følge opp utbygger slik at arbeidet blir ferdigstilt.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Charlotte Keller
Styremedlem, Anders Grandahl
Styremedlem, Mona Mohamad Hejazi
Styremedlem, Margrethe Staubo
Varamedlem, Ma Eugenia Balingit Pal

6.1 Valg av leder

Styreleder Charlotte Keller er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Anders Grandahl, Mona Mohamad Hejazi og Margrethe Staubo er på valg.

Etter årsmøtet 2022 ble det vedtatt at styret skal gå fra tre til to styremedlemmer.

Det vil bli valgt 1 styremedlemmer for 1 år og et styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Ma Eugenia Balingit Pal er på valg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	92 342	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	127 391	92 342
B. Endring arbeidskapital	127 391	92 342
C. Arbeidskapital	219 733	92 342
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Andre kortsiktige fordringer	16	0
Forskuddsbetalte forsikr.premie	5 917	8 888
Andre forskuddsbet. kostnader	21 656	10 170
Driftskonto	193 271	81 936
Bankinnskudd skattetrekk	2 695	0
Skattetrekk ansatte	-2 695	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 128	0
Forskudd / overdekning	0	-8 652
Arbeidskapital	219 733	92 342

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Høgda Sameie

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	291 779	112 346	276 868	276 864
Sum leieinntekt		291 779	112 346	276 868	276 864
Sum inntekt		291 779	112 346	276 868	276 864
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	1 128	0	1 128	1 128
Styrehonorar	2	8 000	0	8 000	8 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	114	0	10 000	10 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	18 000	0	20 000	20 000
Lisenser, leie av maskiner ol.		0	0	8 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	5	3 992	0	35 000	35 000
Revisjonshonorar		0	0	4 000	0
Forretningsførerhonorar		46 650	7 775	46 500	48 003
TV/bredbånd		55 279	8 961	54 240	57 120
Forsikringer		32 575	2 963	50 000	50 000
Andre kostnader	6	1 049	328	2 000	2 000
Sum kostnad		166 787	20 027	248 868	249 251
Driftsresultat		124 992	92 319	28 000	27 613
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		2 399	23	0	0
Netto finansposter		-2 399	-23	0	0
Årsresultat		127 391	92 342	28 000	27 613
Overført sameiekapital		127 391	92 342	0	0
SUM OVERFØRINGER		127 391	92 342	0	0

Balanse 2022 Høgda Sameie

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	16	0
Forskuddsbetalte kostnader		27 573	19 058
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		195 966	81 936
Sum omløpsmidler		223 556	100 994
SUM EIENDELER		223 556	100 994

Balanse 2022 Høgda Sameie

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		219 733	92 342
Sum opptjent egenkapital		219 733	92 342
Sum egenkapital	8	219 733	92 342
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	8 652
Skyldig off. myndigheter		3 823	0
Sum kortsiktig gjeld		3 823	8 652
Sum gjeld		3 823	8 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		223 556	100 994

Sted: _____

Dato: _____

Charlotte Keller
Styreleder

Margrethe Staubo
Styremedlem

Mona Mohamad Hejazi
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Sameiet er stiftet 26. august 2021 med innfytting fra oktober 2021.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 8 boligseksjoner.

Sameiet er oppført på gnr.: 427 bnr.: 20 i Indre Østfold kommune. Tomteareal 5 063,7 kvm.

Eiendommen er forsikret gjennom Byggmesterforsikring AS polise nr.: 22305.1.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	222 624	44 434
3610 Sameieinnbetalinger	20 000	60 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	49 155	7 912
Sum	291 779	112 346

Konto 3610: Sameieinnbetaling innbetales løpende ved innflytting.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	1 128	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	8 000	0
Sum	9 128	0

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	114	0
Sum	114	0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6391 Snømåking/strøing/feiing	18 000	0
Sum	18 000	0

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 992	0
Sum	3 992	0

Konto 6621- Vedlikeholdshjelp ventilasjon.

Note 6 - Andre kostnader

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	925	328
7773 Omkostninger innkreving	124	0
Sum	1 049	328

Note 7 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1570 Andre kortsiktige fordringer	16	0
Sum	16	0

Konto 1570- Renter fra Klare Finans AS.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	92 342	127 391	219 733
Sum opptjent egenkapital	92 342	127 391	219 733
Sum egenkapital	92 342	127 391	219 733

Resultat og balanse med noter for Høgda Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høgda Sameie

Styreleder	Charlotte Keller (sign.)	03.04.2023
Styremedlem	Margrethe Staubo (sign.)	03.04.2023
Styremedlem	Mona Mohamad Hejazi (sign.)	03.04.2023

Årsmelding 2022 - Høgda Sameie

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Charlotte Keller
Styremedlem, Mona Mohamad Hejazi
Styremedlem, Margrethe Staubo
Varamedlem, Ma Eugenia Balingit Pal

Styret i Høgda Sameie består av 3 kvinner og ingen menn

Virksomhetens art

Høgda Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Høgda Sameie ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 927954699
Høgda Sameie består av 8 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forsikring

Høgda Sameie er fullverdiforsikret i Byggmesterforsikring AS, avtalenr 22305.1. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Høgda Sameie har ikke et system som tilfredsstillende myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Tiltak: Møte med Norsk brannvern høsten 2022.
- Tiltak: Befaring av lekeapparater høsten 2022.
- Tiltak: Strøing vinterstid av Spydeberg utemiljø.

Styrets arbeid

Styret har i 2022 hatt 4 styremøter.

På ett av møtene var Norsk brannsikring på besøk og hadde en presentasjon om brannsikkerhet. Det vurderes derfor å engasjere dem annen hvert år for å foreta kontroll av varslingsutstyr og øve på rutiner ved en eventuell brann.

Styret har fulgt opp utbygger med tanke på etablering av ny atkomst til boligene. Behov for videre oppfølging på området og postkassestativ.

Styret har gjentatte ganger vært i kontakt med utbygger med henvendelse om vannansamling i gatene ved nedbør/snøsmelting, dette skal utbygger ta videre våren 2023.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2023



FULLMAKT

Fylles ut og leveres på møtet dersom du ikke selv kan møte.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/ seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på
generalforsamling/ årsmøte den (dd.mm.åå) _____

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll til ekstraordinært årsmøte, Høgda Sameie

Tid: Onsdag 20. desember klokken 18:00

Sted: Høgda 13

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder Kai Gonella

Vedtak: Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av sekretær Charlotte Keller

Vedtak: Enstemmig vedtatt

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Gro Pettersen

Vedtak: Enstemmig vedtatt

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

8 fremmøtte, fulltallig, ingen fullmakter

Vedtak: Enstemmig vedtatt

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

2 Saker

2.1 Felleskostnader

Forslag det skal stemmes over:

1. kr. 2400,- pr. mnd i felleskostnader hvor kr. 100,- går til vedlikeholdsfond.

2. kr. 2500,- pr. mnd i felleskostnader hvor kr. 100,- går til vedlikeholdsfond.

3. kr. 2500,- pr. mnd i felleskostnader hvor kr. 100,- går til vedlikeholdsfond.

Vedtak: Alternativ 2. Kr. 2.500,- pr. mnd. i felleskostnader hvor kr. 100,- går til vedlikeholdsfond. Gjelder fra 01.01.2024.

7 stemte for, 1 stemte mot forslaget, ønsket forslag 1.

Høgda, Spydeberg 20.12.2023



Signatur møteleder
Kai Gonella



Signatur Sameler
Gro Pettersen



INNKALLING 2024

Høgda Sameie

Onsdag 24.04.2024 kl. 17:30

Høgda 13.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Høgda Sameie

Tid og sted: Onsdag 24.04.2024 kl. 17:30 - Møtested er ikke fastsatt

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Feil og mangler

5.2 Dugnad

5.3 Feie veien

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 8.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Feil og mangler

Til årsmøtet ønsker styret at beboerne har med en oversikt over feil og mangler som enten er meldt inn til utbygger tidligere og ikke rettet opp i, eventuelt nye feil og mangler. Dette for at vi samler alle merknader, og går sammen for å få en ny befaring.

Forslag til vedtak: Det foreslås at årsmøtet samlet går sammen for å få ny befaring.

5.2 Dugnad

Det foreslås felles dugnad lørdag 11.mai eller søndag 12.mai.

Forslag til vedtak: Årsmøtet stemmer for foreslåtte datoer, simpelt flertall.

5.3 Feie veien

Kan vi inkludere feie av veien i felles kostnader?

Forslag til vedtak: En gang etter vinter at det kommer å feie opp veien.

Styrets innstilling: Avstemming med simpelt flertall

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Charlotte Keller
Styremedlem, Margrethe Staubo
Styremedlem, Kai Gonella
Varamedlem, Rola Suheil Dakhlul

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Kai Gonella er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Rola Suheil Dakhlul er på valg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	219 733	92 342
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	116 139	127 391
Endringer i andre langsiktige poster	-16 126	0
B. Endring arbeidskapital	100 013	127 391
C. Arbeidskapital	319 746	219 733
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	353 250	223 556
Kortsiktig gjeld	-33 504	-3 823
C Arbeidskapital	319 746	219 733

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Høgda Sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	306 432	291 779	276 864	240 000
Sum leieinntekt		306 432	291 779	276 864	240 000
Sum inntekt		306 432	291 779	276 864	240 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	1 128	1 128	1 128	1 128
Styrehonorar	2	8 000	8 000	8 000	8 000
Driftskostnad					
Energikostnad		4 906	114	10 000	5 500
Kostnad eiendom/lokaler	3	22 000	18 000	20 000	23 056
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.		0	0	8 000	6 188
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	10 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	4	27 944	3 992	35 000	26 768
Forretningsførerhonorar		48 003	46 650	48 003	50 595
TV/bredbånd		50 774	55 279	57 120	54 240
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		322	0	0	0
Forsikringer		31 593	32 575	50 000	36 300
Andre kostnader		3 992	1 049	2 000	2 850
Sum kostnad		198 662	166 787	249 251	219 625
Driftsresultat		107 770	124 992	27 613	20 375
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 369	2 399	0	0
Netto finansposter		-8 369	-2 399	0	0
Årsresultat		116 139	127 391	27 613	20 375
Andre overføringer		16 126	0	0	0
Overført sameiekapital		100 013	127 391	0	0
SUM OVERFØRINGER		116 139	127 391	0	0

Balanse 2023 Høgda Sameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	5	16 126	0
Sum anleggsmidler		16 126	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	16
Forskuddsbetalte kostnader		47 031	27 573
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		306 218	195 966
Sum omløpsmidler		353 250	223 556
SUM EIENDELER		369 376	223 556

Balanse 2023 Høgda Sameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		16 126	0
Annen egenkapital		319 746	219 733
Sum opptjent egenkapital		335 872	219 733
Sum egenkapital	6	335 872	219 733
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 056	0
Skyldig off. myndigheter		0	3 823
Annen kortsiktig gjeld		448	0
Sum kortsiktig gjeld		33 504	3 823
Sum gjeld		33 504	3 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		369 376	223 556

Sted: _____

Dato: _____

Charlotte Keller
Styreleder

Kai Gonella
Styremedlem

Margrethe Staubo
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Sameiet er stiftet 26. august 2021 med innfytting fra oktober 2021.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 8 boligseksjoner.

Sameiet er oppført på gnr.: 427 bnr.: 20 i Indre Østfold kommune. Tomteareal 5 063,7 kvm.

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polise nr. 91870404.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	228 192	222 624
3610 Sameieinnbetalinger	0	20 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	54 240	49 155
3625 Leietillegg prosjekt 1	24 000	0
Sum	306 432	291 779

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	1 128	1 128
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	8 000	8 000
Sum	9 128	9 128

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6391 Snømåking/strøing/feiing	22 000	18 000
Sum	22 000	18 000

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	27 944	3 992
Sum	27 944	3 992

Note 5 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 6 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	0	16 126	16 126
Årets resultat	219 733	100 013	319 746
Sum opptjent egenkapital	219 733	116 139	335 872
Sum egenkapital	219 733	116 139	335 872

Resultat og balanse med noter for Høgda Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høgda Sameie

Styreleder	Charlotte Keller (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Margrethe Staubo (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Kai Gonella (sign.)	19.02.2024

Årsmelding 2023 - Høgda Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Charlotte Keller
Styremedlem, Margrethe Staubo
Styremedlem, Kai Gonella
Varamedlem, Rola Suheil Dakhlul

Styret i Høgda Sameie består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Høgda Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Høgda Sameie ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 927954699
Høgda Sameie består av 8 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forsikring

Høgda Sameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 91870404. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Alt 3 Høgda Sameie har ikke et system som tilfredsstillir myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll av lekeplass.
- Tiltak Fjernet deler på sandkasse hvor skruer sto opp.

Styrets arbeid

Styret hadde 3 styremøter i 2023: 28.3, 14.6 og 27.9

Det er byttet forsikringselskap for sameiet fra Byggmesterforsikring til Gjensidige.

Utbygger er fulgt opp med tanke på å utbedre uteområdet mot Høgdaveien hvor jordvollen ble rettet noe opp, støttemur flyttet og det ble asfaltert inntil støttemur. I tillegg sto utbygger for noe beplantning.

Det ble arrangert dugnad høsten 2023 hvor området mot Høgdaveien ble klippet. Det ble lagt på bark rundt plantene som ble plantet av utbygger. Sykkelskur og bod til Høgda 7 ble malt. Det ble ryddet på området. Brøytestikker ble boret ned i asfalten for å unngå skader fra brøyteredskaper vinteren 23/24. Styret handlet inn diverse utstyr til dugnaden, i tillegg til bevertning.

Det ble rett før jul avholdt et ekstraordinært årsmøte for å fastsette felleskostnader.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Høgda Sameie

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 24.04.2024 kl. 17:30 - Høgda 13.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

usb1@usb1.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Til alle seksjonseiere i Høgda sameie,

Det innkalles med dette til ekstraordinært årsmøte i sameiet.

Tid: Onsdag 20. desember klokken 18.

Sted: Høgda 13

Sak: Felleskostnadene

Til saken:

Det er budsjettert kostnader i 2024 på ca kr. 220.000,- for sameiet. Deler vi den summen på 8 boenheter blir det kr. 27.500,- pr. Boenhet i 2024, dette utgjør ca kr. 2.300,- pr. mnd.

Forslag det skal stemmes over:

1. kr. 2400,- pr. mnd og kr 100,- til vedlikeholdsfond.
2. kr. 2500,- pr. mnd og kr 100,- til vedlikeholdsfond.
3. kr. 2500,- pr. mnd og kr 200,- til vedlikeholdsfond.

Vel møtt!

Med vennlig hilsen

Styret v/ Charlotte, Margrethe, Kai og Rola

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 01.10.24 Side 1 av 2

Høgda Sameie	Vår ref.: 2666/4	Fødselsdato eier: 16.09.1978
Høgda 7	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 17.08.1973
1820 SPYDEBERG	Eiere: Rola Suheil Dakhlu, Ammar Tamimi	
Organisasjonsnr: 927 954 699	Seksjonsnr: 4	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	2 500	
Felleskostnader:	Felleskostnader	1 835
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	565
	Vedlikeholdsfond	100

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåned, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåned.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Charlotte Keller
Adresse: Høgda 11
Postnr/-sted: 1820 SPYDEBERG
Telefon: Mob.: 41212141
E-post: charlotte.keller@ymail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 01.10.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 046
Annen formue:	41 984	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 4		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2021
Gårds/bruksnr: 427/20 - seksjon:4
Bygningstype: Enebolig
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 5063.7

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige	Polisenr: 91870404
-------------------------	--------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	20.10.2021	Første innflytting:	20.10.2021
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme + el
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Carport følger boligen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 01.10.24 Side 2 av 2

Høgda Sameie	Vår ref.: 2666/4	Fødselsdato eier: 16.09.1978
Høgda 7	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 17.08.1973
1820 SPYDEBERG	Eiere: Rola Suheil Dakhul, Ammar Tamimi	
Organisasjonsnr: 927 954 699		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei

Kategori: Bolig

Fasiliteter:

Selskapstype: Eierseksjonssameie

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

Sameiet/seksjonseierne disponerer hver sin parkeringsplass i carport i tilknytning til seksjonen. Parkeringsplasser i carport er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner, og kan bare selges sammen med hoveddelen.

Sameiet har ikke husordensregler.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Dok. avg. kr. 100.-

Ført inn i dagboken ved
Heggen og Frøland soren-
skriverembete,
som nr. 7225/den 24/11 1976
76

A V T A L E.

Mellom Spydeberg kommune og nedenfor spesifiserte grunneiere i Spydeberg er det inngått slik avtale i forbindelse med Spydeberg kommunes anlegg av kloakkledning på strekningen fra Fossum bro til pumpestasjon ved Hyllibekken/Kirkebekken etter tracé som inntegnet på kart datert 31.10.75, hvilket kart følger denne avtale som kontraktsbilag:

1. Kommunen skal ha rett til å anlegge og ha liggende over^{de} nedenfor nevnte eiendommer en kloakkledning (300 mm. trykkledning (pumpeledning) og 400 mm. selvfallsledning).
2. Spydeberg Kommune skal ha rett til å komme frem over alt til og langs anlegget for anleggsarbeider, tilsyn m.v. i anleggstiden. Enhver skade som Spydeberg kommune i denne anledning måtte påføre eiendommene i anleggstiden blir i mangel av minnelig overenskomst å erstatte ved voldgift, jfr. nedenfor.
3. Skades eksisterende vannforsyningsanlegg, drencsystemer, rørledninger, stikkrenner eller vann- og kloakkledninger, besørger Spydeberg kommune skaden utbedret fullstendig. Eventuelle skader på gjerde gjenopprettes fullstendig.
4. Ved graving av grøft for kloakkledningen skal all matjord først skyves til side og legges i depoter. Etter at grøften er gravet og ledningen lagt, skal gjenfylling foretas med de oppgravede masser. Gjenfylling skal utføres med tilstrekkelig synkingsmonn og all matjord skal legges tilbake på plass. Overflødige masser blir kjørt til anvist sted på eiendommen eller - etter grunneierens bestemmelse - fjernet av Spydeberg kommune.
5. Spydeberg kommune skal i anleggstiden disponere et belte på 14 meter langs ledningstraceen der oppgravede masser, rør, arbeidsbrakker, utstyr mv. kan plasseres. Dette beltet skal også benyttes for transport og ferdsel i anleggstiden.

Spydeberg kommune forplikter seg til ikke å avvike fra ledningstraceen i henhold til vedlagte kart uten at grunneierne eventuelt samtykker. Forsåvidt angår de på kartet anmerkede kummer, skal disse kunne flyttes inntil 3 meter hver vei i ledningens

- 2 -

veikant eller i dele mellom eiendommer skal dog ikke kunne flyttes uten etter forut innhentet samtykke fra de berørte grunneiere.

I innmark legges kummene i den utstrekning det er teknisk mulig så dypt at jorden kan bearbeidse (pløyes) uten å beskadige kummene. På annen grunn legges kummene jevnt med terrenget.

6. Etter at anlegget er avsluttet har grunneierne fri disposisjonsrett over grunnen også over ledningene. Dette er slik å forstå at dersom grunnen over ledningen skal benyttes til formål som kan resultere i ledningens beskadigelse plikter Spydeberg kommune å foreta alle nødvendige foranstaltninger for at den planlagte utnyttelse kan gjennomføres. Grunneierne plikter dog å varsle Spydeberg kommune om eventuell bruk av grunnen som kan føre til risiko for beskadigelse av ledningen. Dersom beskadigelse skjer er grunneierne uten ansvar.
7. Spydeberg kommune har for ettertiden rett til fri adgang til eiendommene for å føre tilsyn med ledningsanlegget og utføre nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider mot å erstatte skader og bringe terrenget tilbake i den stand det var før arbeidet ble påbegynt.
8. Etter anleggets fullføring plikter Spydeberg kommune straks å bringe anleggsområdet i god orden og stand slik at det i størst mulig utstrekning fremtrer i den stand det var før arbeidet ble påbegynt.

Anleggsarbeidet forutsettes såvidt mulig å være fullført innen 15. april 1976 i innmark og innen 1. mai 1976 forøvrig.

9. Erstatning for skader som oppstår som følge av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider avgjøres ved minnelig overenskomst eller voldgift jfr. nedenfor.
10. Anlegget kan ta til 15. november 1975 dersom intet anderledes avtales med den enkelte grunneier.
11. De omforenede erstatninger blir å utbetale innen 15. januar 1976 med 7% rente p.a. fra 15. november 1975.

Spydeberg kommune ordner selv med mulig samtykke fra panthavere m.v. for utbetaling av erstatningene og besørger og bekoster avtalen tinglyst.

- 3 -

12. Spydeberg kommune bestrider alle grunneiernes utgifter til teknisk og juridisk bistand.

13. I den utstrekning det i forbindelse med denne avtale oppstår mulige tvister, herunder også mulige tvister om erstatninger og også erstatning for mulige skader under vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, avgjøres disse enten ved minnelig overenskomst eller ved endelig voldgift.

I tilfelle voldgift oppnevner partene en voldgiftsmann hver mens det tredje medlem av voldgiftsretten (oppmannen) oppnevnes av Sorenskriveren.

Denne avtale er utstedt i så mange eksemplarer at Spydeberg kommune får ett eksemplar og hver av grunneierne ett. Spydeberg kommunes eksemplar blir å tinglyse.

Spydeberg, 8. januar 1976

For Spydeberg kommune:

Jan Kjos (s)
.....
ordfører

Som grunneiere:

Kristian Martiniussen, eier av gnr. ...27... bnr. ..20... i Spydeberg
(s)

..... " " " " " "

..... " " " " " "

..... " " " " " "

Rettighetenes verdi settes til kr. 500.

Nabolagsprofil

Høgda 7 - Nabolaget Lundsåsen/Grååsen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Høgda	2 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.2 km	
Spydeberg stasjon	17 min
Linje R22	
1.4 km	
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Hovin skole (1-7 kl.)	19 min
334 elever, 16 klasser	
1.7 km	
Spydeberg skole (1-7 kl.)	4 min
188 elever, 13 klasser	
3.1 km	
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
231 elever, 10 klasser	
1 km	
Askim videregående skole	10 min
850 elever, 47 klasser	
6.8 km	
Mysen videregående skole	19 min
800 elever, 50 klasser	
19.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Spydeberg Torg Indre Østfold	13 min
------------------------------	--------

«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

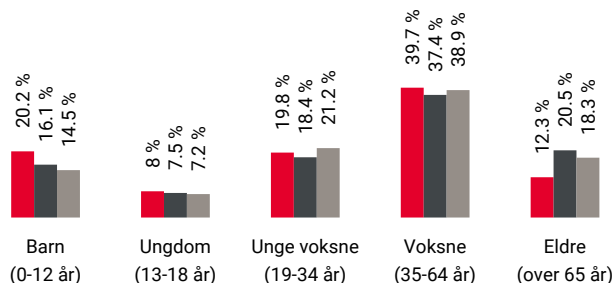
Veldig bra 75/100



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

Solsiden barnehage (1-5 år)	8 min
41 barn	
0.7 km	
Blomsterenga barnehage (1-5 år)	18 min
104 barn	
1.6 km	
Espira Løvestad barnehage (1-5 år)	19 min
84 barn	
1.7 km	

Dagligvare

Coop Extra Spydeberg	9 min
Post i butikk, PostNord	
0.8 km	
Rema 1000 Spydeberg	10 min
PostNord	
0.9 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



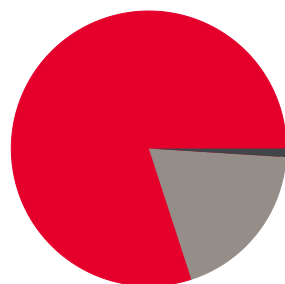
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

	Spydeberg stadion	12 min	
	Ballspill, fotball, friidrett	1 km	
	Ungdomsskolen spydeberg	13 min	
	Ballspill	1.1 km	
	Spydeberg Treningssenter	10 min	
	Askim treningssenter	7 min	

Boligmasse

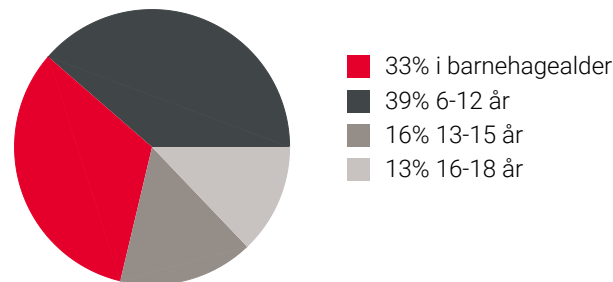


- 80% enebolig
- 1% blokk
- 19% annet

Varer/Tjenester

	Tebosenteret Spydeberg	8 min	
	Vitusapotek Spydeberg	9 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

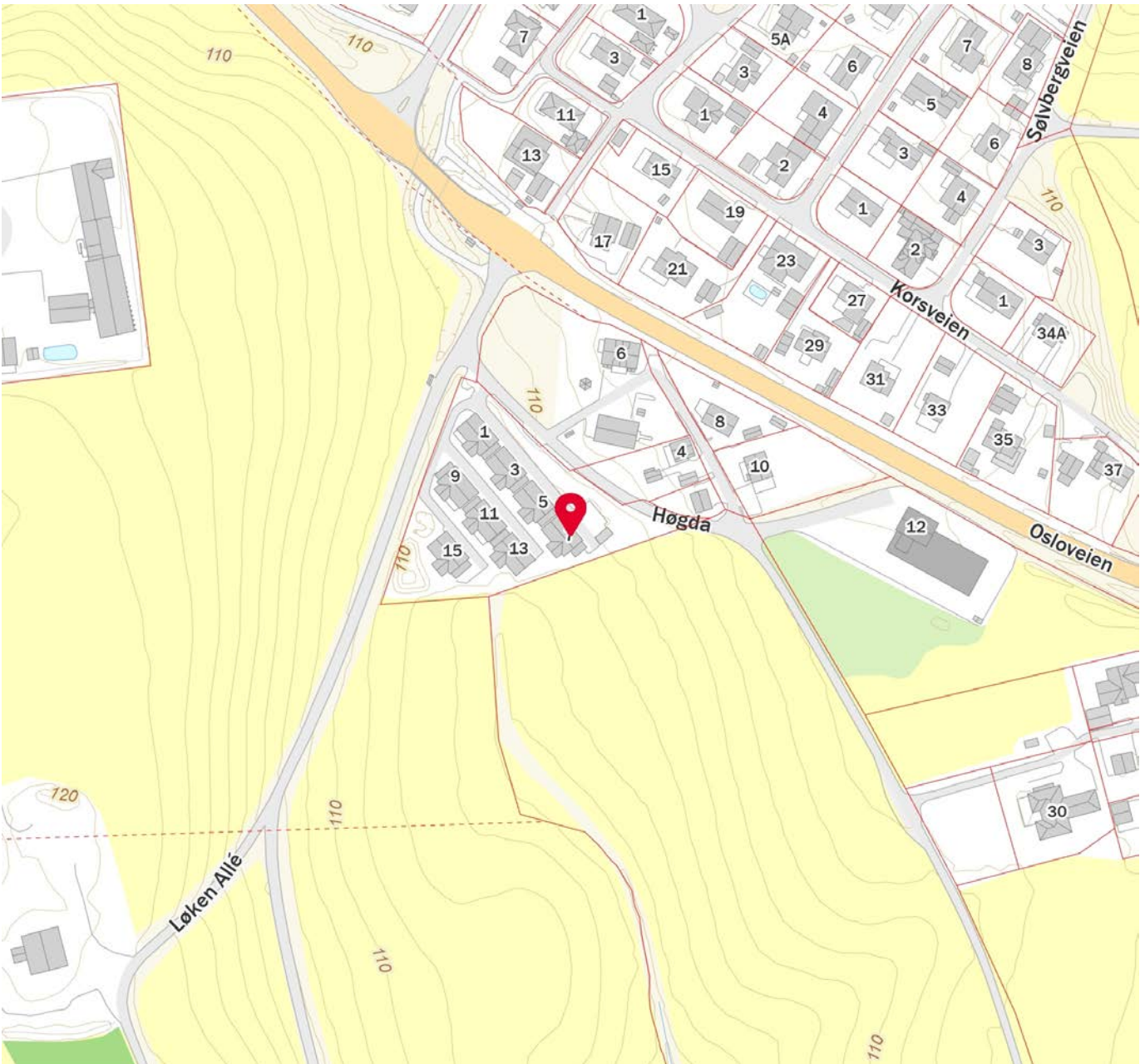
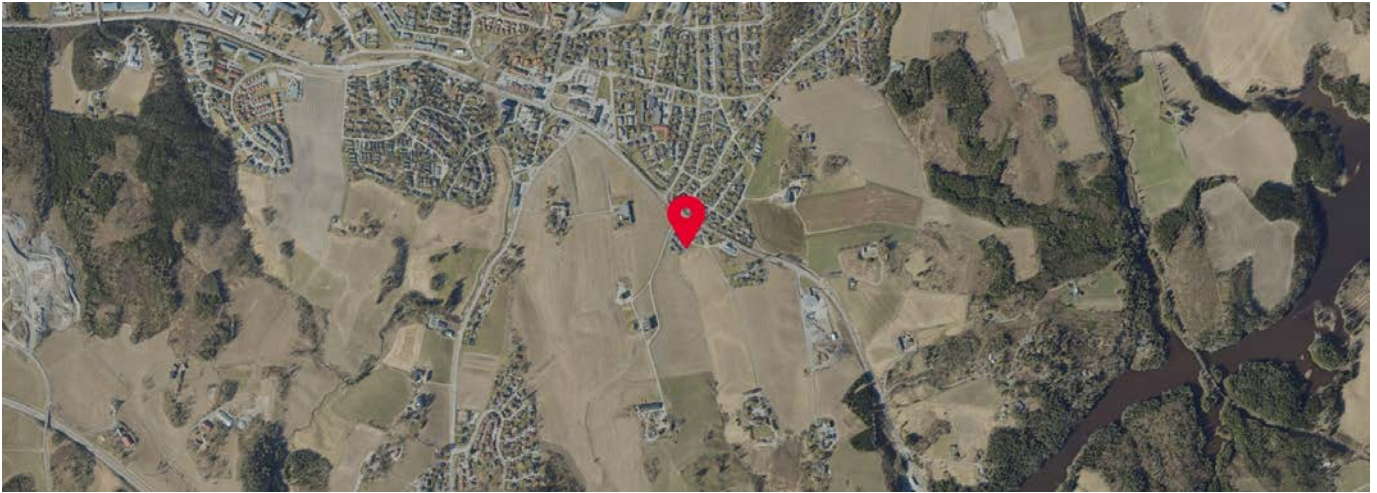


0% 43%

- 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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: Høgda 7
1820 SPYDEBERGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone B. JohnsrudTelefon: 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@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