

**aktiv.**



Sæbytoppen 6E, 1593 SVINNDAL

**Endeleilighet med trappefri  
adkomst fra 2018 og utsyn mot  
natur - Parkeringsplass med  
lademulighet**



Daglig leder / Partner /

## Anine Lind

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

### Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 72 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 922 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 000,-  
**Selger:** Elisabeth Jeanette Anker  
Sørensen  
Bjørn Gunnar Sørensen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 73/78 kvm  
**Tomtstr.:** 2699.5 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 99, bnr. 24  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1114260029

# Endeleilighet med trappefri adkomst fra 2018 og utsyn mot natur - Terrasse 19 m<sup>2</sup>

Sæbytoppen 6E er en flott endeleilighet fra 2018, beliggende i et rolig og landlig område i Svinndal, Våler kommune. Boligen har ca. 78 m<sup>2</sup> bruksareal og en praktisk planløsning med to soverom og åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en romslig nordvestvendt terrasse på ca. 19 m<sup>2</sup> med markise og levegg. Eiendommen har god lagringsplass med to boder og er tilrettelagt med elbillader.

Høydepunkter:

Leilighet fra 2018  
Terrasse på ca. 19 m<sup>2</sup> med markise  
2 soverom  
Åpen stue- og kjøkkenløsning  
Balansert ventilasjon (Flexit)  
Gulvvarme på bad  
To boder  
Elbillader (Easee)  
Rolig og landlig beliggenhet  
Nærhet til natur og turmuligheter



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	54
Nabolagsprofil .....	101
Budskjema .....	110

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 73 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 78 kvm

TBA: 19 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 kvm Bad, entré, kjøkken, stue, vaskerom/bod/tekniskrom og 2 soverom

BRA-e: 5 kvm Bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 kvm Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2699.5 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal og fremstår som opparbeidet plenarealer og naturlig vegetasjon. Det er etablert adkomstvei i området, samt asfalterte parkeringsarealer og oppstillingsplasser.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Svinndal i Våler kommune, i et rolig og etablert boligområde med landlig preg. Området består av boligbebyggelse og har nærhet til natur- og friluftsområder. Det er kort avstand til lokale servicetilbud samt skole- og barnehagetilbud i området.

Offentlig transport er tilgjengelig med bussholdeplassen Fosseberget, som ligger 4 minutters gange unna, og Råde stasjon, som ligger 16 minutter unna med bil. Oslo Gardermoen kan nås på cirka 1 time og 25 minutter.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Svinndal, som ligger 8 minutters gange fra eiendommen. Skoler i nærheten inkluderer Svinndal skole (1-7 kl.) som ligger 12 minutters gange unna, Våler ungdomsskole (8-10 kl.) som ligger 16 minutter unna med bil, og Tomb videregående skole som ligger 21 minutter unna med bil. Svinndal barnehage ligger 12 minutters gange fra eiendommen.

Området har også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er lite trafikk i området, noe som gir en trygg og familievennlig atmosfære.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Moss Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Seksmansboligen er oppført i 2018.

Boligen er bygget på en støpt plate på mark med et ukjent fundament. Vurderingen av fuktsikring og drenering er basert på alder, byggeskikk og synlige forhold ved befaring.

Fasadene består av utvendig kledning, hvor det er registrert at nedre del ikke er malt. Det er også observert enkelte steder med sprekkdannelser i kledningen.

Takkonstruksjonen er kun observert fra bakkenivå.

Det er montert plastbelagte stålrenner.

Etasjeskillet mot grunn har målte høydeforskjeller.

Det er registrert slark i håndtaket på balkongdøren, og boddøren er beskrevet som vanskelig å åpne og lukke.

Eiendommen har en terrasse med tredekke mot nord-vest, som er påbygget etter det opprinnelige byggeåret. Terrassen er utstyrt med markise og en uttrekkbar levegg. Rekkverket er vedlikeholdt med maling, og terrassebordene er behandlet med beis.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Forholdet vurderes å skyldes manglende vedlikehold over tid, samt naturlig påvirkning fra vær og fukt, som kan medføre uttørking og oppsprekking i treverket.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer fremstod som trege ved åpning og lukking. Forholdet antas å skyldes slitasje eller justeringsbehov i låsekasse/beslag (håndtak).

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert sprekke i én gulvflis i gang. Forholdet kan skyldes punktbelastning og bevegelser i underlaget.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 10 mm høydeforskjell på over 2 meter kun i gangen. Forholdet ligger innenfor grenseverdier for moderat avvik og vurderes å være innenfor det som kan forventes, men registreres som avvik.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendige dører har normal bruksslitasje med enkelte hakk og merker. På én dør er det i tillegg montert to skruer, noe som medfører avvik fra normal utførelse og overflate.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert sprekker og løsninger i silikonfuger i dusjsone og under toalett.

Forholdet vurderes å skyldes slitasje eller bevegelser i konstruksjonen over tid, som medfører at elastiske fuger mister vedheft og elastisitet.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Forholdet vurderes å skyldes utførelsesmessige avvik ved oppbygging av gulv og etablering av fall mot sluk.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Våtrom - Etasje > Vaskerom/bod/tekniskrom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Forholdet vurderes å skyldes utførelsesmessige forhold ved oppbygging av gulvet. Ingen oppkant mot vegg. Gulvlist mot flis.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er manglende utkast på taknedløp, og bortledning av vann fra grunnmur vurderes derfor som mangelfull. Delvis manglende snøfangere på taket etter påbygging av terrasse.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Dusjen kjøpte vi av Nordflor i Moss, montering: Rørleggerservice og

Dykkertjeneste Nikolai Berntsen i Moss, 2020

Beskrivelse: Vi satt inn dusjhjørne.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak,

yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Tre Element AS, 2023

Beskrivelse: Vi fikk en vannlekkasje i taket på badet. Utbygger kom og rettet opp feilen med å isolere og legge nytt tak på badet og vaskerom.

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

Ja

Firmanavn: Trygt Innemiljø AS, 2022

Beskrivelse: Sameiet har gjort en avtale med Trygt Innemiljø AS om å rense ventilasjonsanlegget hvert 4. år. De var her 6. september 2022 for rengjøring av ventilasjon i vår leilighet.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026).

## **Innhold**

Bad, entré, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, vaskerom/bod/tekniskrom og utvendig bod.

## **Standard**

Velkommen til en flott leilighet fra 2018 med gjennomgående god standard og en praktisk planløsning.

### **Kjøkken**

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en L-formet innredning med over- og underskap og håndtak i stål. Benkeplaten har en overlimt vask i rustfritt stål med to kummer og ettgreps armatur.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator i stål. Hvitevarer er ikke integrerte.

### **Stue**

Stuen har en åpen og funksjonell utforming med god plass til både sittegruppe og spiseplass. Rommet har naturlig lysinnslipp og direkte tilknytning til terrasse, som gir gode muligheter for både hverdag og sosiale sammenkomster.

Gulvene er belagt med parkett og overflatene fremstår i god stand.

### **Bad**

Badet er fra byggeåret og har fliser på vegger og gulv med gulvvarme. Himlingen er

utført med Tak-ess plater og det er montert taklampe.  
Badet er innredet med dusjdører og toalett, hvor toalett-kassen er byttet i 2019.  
Ventilasjon skjer via avtrekk, med tilluft gjennom spalte i dør.

#### Vaskerom / teknisk rom

Rommet er i tegninger oppført som bod/teknisk rom, men benyttes i dag som vaskerom. Det er etablert sluk i rommet.

#### Innvendige overflater

Boligen har 3-stavs parkett i oppholdsrom og fliser i gang. Himlinger består av MDF Tak-essplater med integrerte eller monterte taklamper. Overflatene fremstår med normal brukslitasje.

#### Tekniske installasjoner

Avløpsrør er antatt å være av plast fra byggeåret. Boligen har ventilasjonsaggregat fra Flexit. Oppvarming skjer via elektriske panelovner samt gulvvarme på bad. Varmtvannsbereider fra Høiax er plassert i teknisk rom og er direktekoblet. Det elektriske anlegget fra 2018 har automatsikringer og består av 16 kurser, og det foreligger samsvarserklæringer. Det er installert elbillader (Easee, 32A, 3-fas) med dokumentasjon.

#### **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.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2019:

- Eier opplyser at toalett-kassen ble byttet i 2019 som følge av knirk.

#### **Parkering**

Det medfølger utvendig parkeringsplass rett utenfor med lademulighet. Ingen seksjon skal ha mer enn 1 bil parkert ved inngangspartiet. Biler skal ikke stå til hinder for passasje inn i boligene. Det er i tillegg gratis gjesteparkering.

#### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

IF, polisenummer SP1518464

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med fire panelovner, samt gulvvarme på bad som gir jevn og komfortabel oppvarming i våtrommet.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

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

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 850 000

### Omkostninger kjøper

2 850 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

71 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

72 640 (Omkostninger totalt)

84 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 922 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 934 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 937 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 19 076 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, Avløp og eiendomsskatt.

### Eiendomsskatt

Kr 4 389 for år 2025

### Formuesverdi primærbolig

Kr 791 768 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 167 070 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

81/972

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer: Reprasjon og vedlikehold av bygningsarealer, forsikring av bygg, og renovasjon.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 000

## Sameiet

### **Sameienavn**

Råde Regnskap AS

**Organisasjonsnummer**

918472371

**Om sameiet**

Sameiet består av 12 seksjoner: 4 A-F og 6 A-F.

I 2025 ble det bestemt at felleskostnadene skulle økes fra 1.200,- til 2.000,- grunnet økte kostnader og dårlig oppmøte på dugnader. Det opplyses om at felleskostnadene kommer til å øke noe årlig. Årsmøte for 2026 er ikke avholdt enda.

I 2025 var det planlagt å se etter robot-gressklipper på sameiets regning og om de skal sette bort dugnadsarbeid til et firma på sameiets regning. Felleskostnadene kan variere som følger av dette.

**Styregodkjennelse**

Det fremgår av vedtektene at styre skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven §6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Forretningsfører opplyser om at styregodkjennelse ikke praktiseres ved ny seksjonseier.

**Vedtekter/husordensregler**

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillat. Se punkt 2.5 i vedtektene som er lagt til i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Råde Regnskap AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 99, bruksnummer 24, seksjonsnummer 1 i Våler kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3114/99/24/1:

13.03.2026 - Dokumentnr: 289691 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Moss AS

Org.nr: 934 611 330

Elektronisk innsendt

30.01.2018 - Dokumentnr: 377579 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 81/972

01.01.2020 - Dokumentnr: 795168 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0137 Gnr:99 Bnr:24 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 902330 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3018 Gnr:99 Bnr:24 Snr:1

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på sekmannsbolig 4 og 6 Gbnr 99/24 datert: 10.12.2018

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

10.12.2018.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp.

Sæbytoppen er privat vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplaner:

ID: 74

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2033

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 08.12.2022

Delarealer:

KPHensynsonenavn: H220

Delareal 1.168 kvm

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Utdrag fra kommuneplan:

24.1 GUL HENSYNSSONE FOR STØY: For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreduserende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk.

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal: 2.700 kvm

Områdenavn: Bolig

Kommuneplaner under arbeid:

ID: Forslag

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

ID: 41

Navn: Detaljregulering for Sæby

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt

Ikrafttredelse: 03.09.2009

Delarealer:

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Delareal: 2.699 kvm

### **Adgang til utleie**

Boligen kan leies ut.

Styret skal godkjenne ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Det kan bare nektes godkjenning dersom det foreligger saklig grunn.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i mindre enn 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleie om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

**Verneklasse/SEFRAK**

Det er ikke serfrak på eiendommen.

**Legalpant**

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

**Boplikt**

Det er ikke boplikt på eiendommen.

**Driveplikt**

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

**Konsesjon**

Det er ikke konsesjon på eiendommen.

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Kjøpsbetingelser**

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Foto

1 500 Kommunale opplysninger

14 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

3 000 Opplysninger fra forretningsfører ca

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger/overtakelse per stk.

4 000 Eierskiftegebyr kan komme

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 93 800

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

#### **Ansvarlig megler**

Anine Lind

Daglig leder / Partner / Master i eiendomsutvikling

anine.lind@aktiv.no

Tlf: 921 33 023

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Anine Lind

Daglig leder / Partner / Master i eiendomsutvikling

anine.lind@aktiv.no

Tlf: 921 33 023

Baard Janitz

Eiendomsmegler / Partner

baard.janitz@aktiv.no

Tlf: 971 43 122

#### **Oppdragstaker**

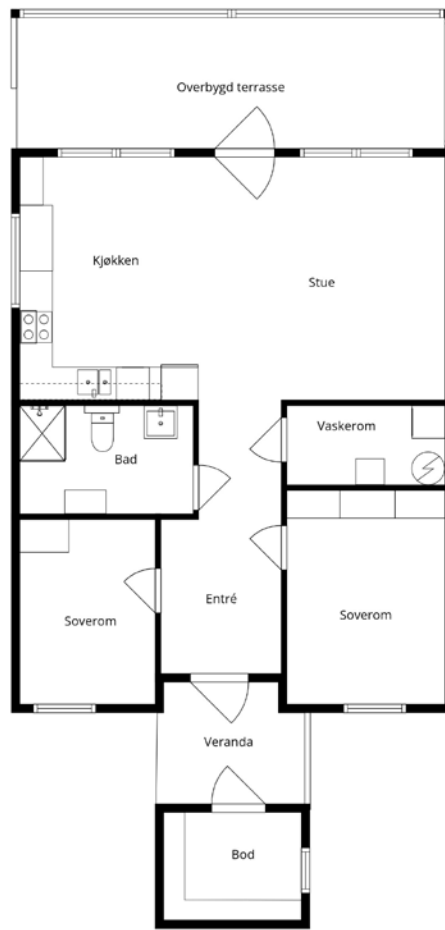
Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330

Gudes gate 2, 1530 Moss,

#### **Salgsoppgavedato**

21.04.2026



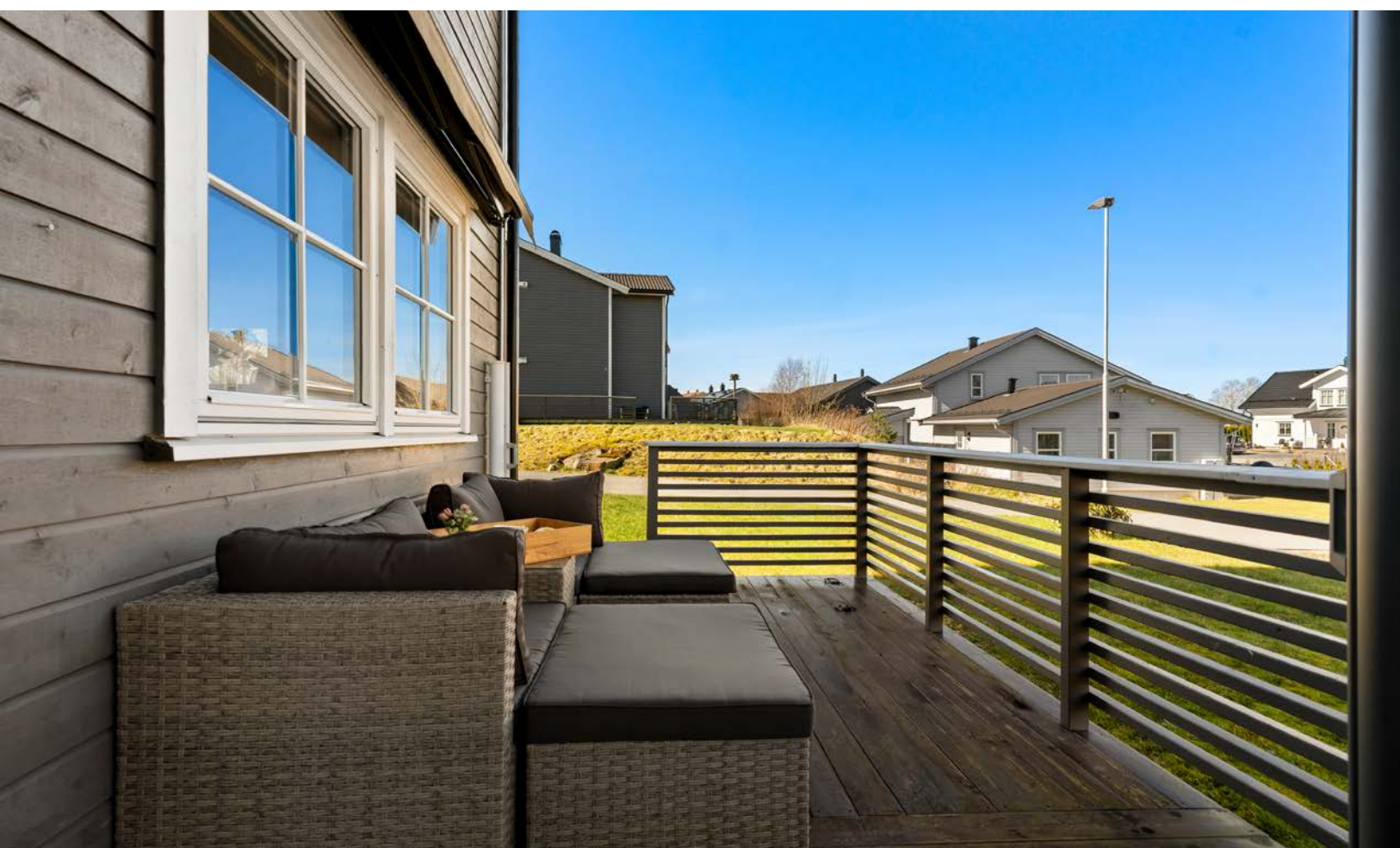






















# Vedlegg

# Tilstandsrapport



📍 Sæbytoppen 6 E, 1593 SVINNDAL

📖 VÅLER kommune

# gnr. 99, bnr. 24, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 78 m<sup>2</sup> BRA-i: 73 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 22642-1011

Eiendomsverdi ref nr: JI8243

Foretak: MOSS TAKST AS

Takstingeniør: Daniel Henriksen



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.

## Moss Takst AS

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

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

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



### Rapportansvarlig

Takstingeniør/byggmester  
  
DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@mosstakst.no  
469 63 067



# 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.

## 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
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Rekkehus - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Plastbelagte stålrenner. Etter at verandaen er påbygget, er denne ikke lenger beskyttet av snøfangere fra overliggende takflate. Det er registrert at utvendig kledning ikke er malt på nedre del som omfatter leiligheten. Det er også observert enkelte steder med sprekkdannelser i kledningen. Det ble registrert noe slark i håndtaket på balkongdør. Boddøren var i tillegg vanskelig å åpne og lukke, og forholdet vurderes å ha sammenheng med behov for justering. Terrasse med tredekke beliggende mot nord-vest. Terrassen er påbygget etter opprinnelig byggeår. Det er montert markise og uttrekkbar levegg. Rekkverk er vedlikeholdt med maling, og terrassebord er behandlet med beis.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består hovedsakelig av 3-stavs parkett på gulv i oppholdsrom, samt flislagt gulv i gang. Himlinger er utført med MDF-takessplater med integrerte/monterte taklamper. Det er registrert enkelte mindre merker og slitasje på overflater, vurdert som normal bruksslitasje sett i forhold til byggeår og alder. Slette hvite dører

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/bod/tekniskrom  
Rommet er i byggetegninger oppført som bod/teknisk rom, men benyttes i dag som vaskerom. Rommet er utstyrt med sluk og vurderes derfor som våtrom. Det er målt begrenset fall mot sluk. Varmtvannsbereider Ikke nødvendig

### Bad

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid på badet, men er fra byggeåret. Badet har hvite fliser på vegger og grå fliser på gulv. Himlingen er utført med Tak-ess plater og det er montert taklampe. Det er registrert mangelfulle fallforhold på badet. Ved måling med laser satt i døråpning ble topp flis ved dør målt til 48 mm. Ca. 1200 mm inn i rommet ble det også målt 48 mm, noe som viser at gulvet på denne delen er tilnærmet flatt. Ved sluk, ca. 3 meter inn i rommet, ble topp flis målt til 65 mm. Ca. 800 mm fra sluk i retning mot dør ble topp flis målt til 43 mm. Målingene viser at fall mot sluk ikke er jevnt etablert over hele gulvflaten, og at deler av gulvet har flatt eller ugunstig fallforløp. Ingen opplysninger pga manglende dokumentasjon

Eier opplyser at toalettassen ble byttet i 2019 som følge av knirk. Videre er dusjkabinett fjernet og erstattet med dusjdører. Arbeidene knyttet til etablering av dusjløsning er opplyst å være utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon for dette. Avtrekket er funksjonstestet på baderommet og vurdert til å fungere på befaringsstidspunktet. Det er etablert spalte i dør for tilluft.

Viser tørre verdier

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har åpen løsning mot stue og er innredet i L-utforming. Innredningen består av over- og underskap, med overskap på én side. Det er montert benkeplate med overlimt vask i rustfritt stål med to kummer. Hvitevarer er ikke integrerte. Skapfronter er utstyrt med håndtak i stål. Det er montert ettgreps kjøkkenarmatur i forkrommet utførelse med høy, buet tut, tilpasset bruk ved dobbel oppvaskkum. Det er montert kjøkkenventilator i stål. Funksjonstestet ved befaring og vurdert til å fungere.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ukjent men antatt plast pga byggeår  
Flexit ventilasjonsaggregat  
Boligen er elektrisk oppvarmet med fire panelovner. I tillegg er det etablert gulvvarme på bad, som gir jevn og komfortabel oppvarming i våtrommet. Varmtvannsbereider av typen Høiax er plassert i teknisk rom/bod. Berederen er direktekoblet. Sikringssskap er plassert i teknisk rom/bod og er utstyrt med automatsikringer. Anlegget består av 16 kurser. Det foreligger samsvarserklæringer for utførte arbeider.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentasjon eller sikre opplysninger om byggegrunnen. Byggegrunnen er derfor satt som ukjent.

Boligen er oppført i støpt plate på mark. Vurderingen av fuktsikring og drenering er basert på alder, byggeskikk og synlige forhold ved befaring. Det ble ikke registrert synlige indikasjoner på avvik.

### Ukjent fundament

Tomten er i hovedsak flat og opparbeidet med gressarealer og partier med pukk.

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

[Gå til side](#)

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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

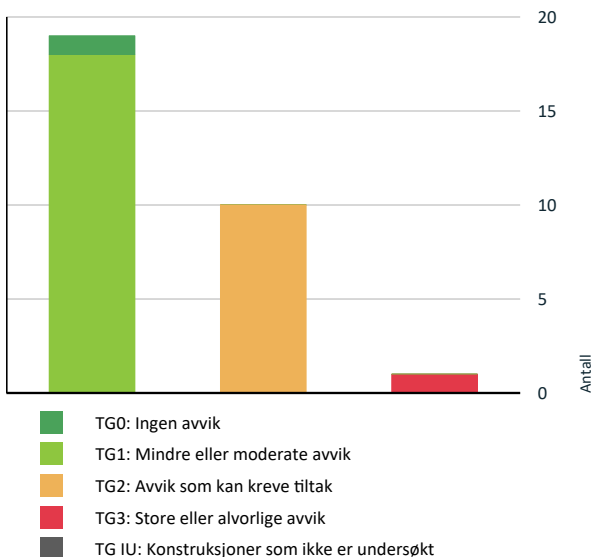
[Gå til side](#)

### Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

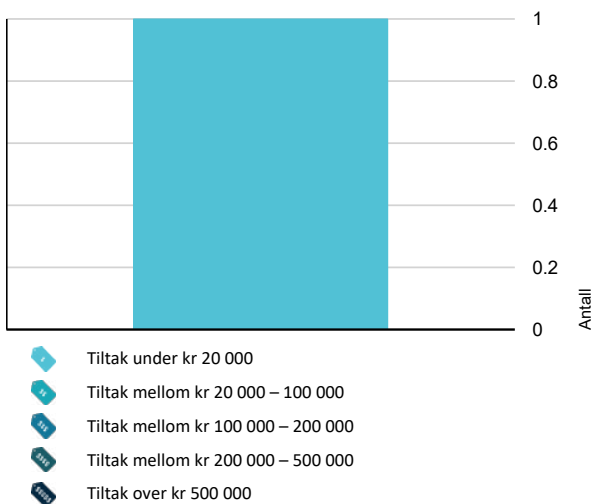
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er manglende utkast på taknedløp, og bortledning av vann fra grunnmur vurderes derfor som mangelfull. Delvis manglende snøfangere på taket etter påbygging av terrasse.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Forholdet vurderes å skyldes manglende vedlikehold over tid, samt naturlig påvirkning fra vær og fukt, som kan medføre uttørking og oppsprekking i treverket.



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer fremstod som trege ved åpning og lukking. Forholdet antas å skyldes slitasje eller justeringsbehov i låsekasse/beslag (håndtak).



##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.



##### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert sprekk i én gulvflis i gang. Forholdet kan skyldes punktbelastning og bevegelser i underlaget.



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Sammendrag av boligens tilstand

Målt 10 mm høydeforskjell på over 2 meter kun i gangen. Forholdet ligger innenfor grenseverdier for moderat avvik og vurderes å være innenfor det som kan forventes, men registreres som avvik.

Forholdet vurderes å skyldes utførelsesmessige forhold ved oppbygging av gulvet. Ingen oppkant mot vegg. Gulvlist mot flis.

## ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendige dører har normal bruksslitasje med enkelte hakk og merker. På én dør er det i tillegg montert to skruer, noe som medfører avvik fra normal utførelse og overflate.

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert sprekker og løsninger i silikofuger i dusjsone og under toalett. Forholdet vurderes å skyldes slitasje eller bevegelser i konstruksjonen over tid, som medfører at elastiske fuger mister vedheft og elastisitet.

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Forholdet vurderes å skyldes utførelsesmessige avvik ved oppbygging av gulv og etablering av fall mot sluk.

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

## ! Våtrom > Etasje > Vaskerom/bod/tekniskrom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
2018

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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

### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Plastbelagte stålrenner. Etter at verandaen er påbygget, er denne ikke lenger beskyttet av snøfangere fra overliggende takflate.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er manglende utkast på taknedløp, og bortledning av vann fra grunnmur vurderes derfor som mangelfull. Delvis manglende snøfangere på taket etter påbygging av terrasse.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende utkast kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren. Manglende snøfangere kan medføre at snø og is kan rase ned på verandadelen, noe som innebærer økt risiko for skade på konstruksjon og personfare ved opphold på verandaen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Det er registrert at utvendig kledning ikke er malt på nedre del som omfatter leiligheten. Det er også observert enkelte steder med sprekkdannelser i kledningen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Forholdet vurderes å skyldes manglende vedlikehold over tid, samt naturlig påvirkning fra vær og fukt, som kan medføre uttørring og oppsprekking i treverket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales overflatebehandling av kledningen for å sikre beskyttelse mot fukt og videre nedbrytning. Sprukne bord bør vurderes utbedret eller skiftet ved behov før maling utføres.

### TG 2 Vinduer

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer fremstod som trege ved åpning og lukking. Forholdet antas å skyldes slitasje eller justeringsbehov i låsekasse/beslag (håndtak).

#### Konsekvens/tiltak

Det anbefales nærmere kontroll og eventuell justering eller utskifting.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Det ble registrert noe slark i håndtaket på balkongdør. Boddøren var i tillegg vanskelig å åpne og lukke, og forholdet vurderes å ha sammenheng med behov for justering.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse med tredekke beliggende mot nord-vest. Terrassen er påbygget etter opprinnelig byggeår. Det er montert markise og uttrekkbar levegg. Rekkverk er vedlikeholdt med maling, og terrassebord er behandlet med beis.



## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Overflater består hovedsakelig av 3-stavs parkett på gulv i oppholdsrom, samt flislagt gulv i gang. Himlinger er utført med MDF-takessplater med integrerte/monterte taklamper. Det er registrert enkelte mindre merker og slitasje på overflater, vurdert som normal bruksslitasje sett i forhold til byggeår og alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekke i én gulvflis i gang. Forholdet kan skyldes punktbelastning og bevegelser i underlaget.

### Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Sprekker i flis kan medføre risiko for videre skade eller fuktopptak over tid. Det anbefales utskifting av skadet flis.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 10 mm høydeforskjell på over 2 meter kun i gangen. Forholdet ligger innenfor grenseverdier for moderat avvik og vurderes å være innenfor det som kan forventes, men registreres som avvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avviket vurderes å være av begrenset betydning og uten vesentlig påvirkning på bruk eller funksjon.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Slette hvite dører

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendige dører har normal bruksslitasje med enkelte hakk og merker. På én dør er det i tillegg montert to skruer, noe som medfører avvik fra normal utførelse og overflate.

### Konsekvens/tiltak

Forholdet er i hovedsak av kosmetisk karakter og har begrenset betydning for funksjon. Eventuelle tiltak vil være kosmetisk utbedring, herunder sparkling, overflatebehandling eller utskifting av dørbled ved behov.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid på badet, men er fra byggeåret.

Det er registrert mangelfulle fallforhold på badet. Ved måling med laser satt i døråpning ble topp flis ved dør målt til 48 mm. Ca. 1200 mm inn i rommet ble det også målt 48 mm, noe som viser at gulvet på denne delen er tilnærmet flatt. Ved sluk, ca. 3 meter inn i rommet, ble topp flis målt til 65 mm. Ca. 800 mm fra sluk i retning mot dør ble topp flis målt til 43 mm. Målingene viser at fall mot sluk ikke er jevnt etablert over hele gulvflaten, og at deler av gulvet har flatt eller ugunstig fallforløp.

##### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Forholdet vurderes å skyldes utførelsesmessige avvik ved oppbygging av gulv og etablering av fall mot sluk.

##### Konsekvens/tiltak

Mangelfulle fallforhold kan medføre at vann ikke ledes til sluk som forutsatt, men blir stående på gulvoverflaten eller ledes uhensiktsmessig i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning, mer vannsøl utenfor dusjsonen og økt risiko for følgeskader over tid.



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Badet har hvite fliser på vegger og grå fliser på gulv. Himlingen er utført med Tak-ess plater og det er montert taklampe.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert sprekker og løsninger i silikonfuger i dusjsone og under toalett. Forholdet vurderes å skyldes slitasje eller bevegelser i konstruksjonen over tid, som medfører at elastiske fuger mister vedheft og elastisitet.

##### Konsekvens/tiltak

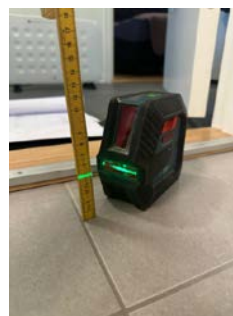
- Andre tiltak:

Defekte silikonfuger kan medføre økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen og påfølgende fuktskader over tid. Det anbefales å fjerne eksisterende fuger og etablere nye silikonfuger for å sikre tilfredsstillende tetthet.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse



Måling ved dør



Måling ved sluk

# Tilstandsrapport



Motfall

ETASJE > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Ingen opplysninger pga manglende dokumentasjon

**Vurdering av avvik:**

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

**Konsekvens/tiltak**

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Eier opplyser at toalettassen ble byttet i 2019 som følge av knirk. Videre er dusjkabinett fjernet og erstattet med dusjdører. Arbeidene knyttet til etablering av dusjløsning er opplyst å være utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon for dette.

ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekket er funksjonstestet på baderommet og vurdert til å fungere på befaringstidspunktet. Det er etablert spalte i dør for tilluft.



ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Viser tørre verdier



ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISKROM

## Generell

**Beskrivelse**

Rommet er i byggetegninger oppført som bod/teknisk rom, men benyttes i dag som vaskerom. Rommet er utstyrt med sluk og vurderes derfor som våtrom.

ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISKROM

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISKROM

## ! TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Det er målt begrenset fall mot sluk.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
  - Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Forholdet vurderes å skyldes utførelsesmessige forhold ved oppbygging av gulvet. Ingen oppkant mot vegg. Gulvlist mot flis.

## Konsekvens/tiltak

Siden rommet ikke har dusj eller vask, vurderes det begrensede fallet å ha begrenset betydning ved normal bruk. Sluket vil primært ha funksjon ved lekkasje fra vaskemaskin eller varmtvannsbereder. Forholdet registreres som et avvik, men tiltak anses ikke som akutt nødvendig.

### ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISKROM

#### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



### ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISKROM

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Varmtvannsbereder

### ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISKROM

#### ! TG 1 Ventilasjon

### ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISKROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Ikke nødvendig

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har åpen løsning mot stue og er innredet i L-utforming. Innredningen består av over- og underskap, med overskap på én side. Det er montert benkeplate med overlimt vask i rustfritt stål med to kummer. Hvitevarer er ikke integrerte. Skapfronter er utstyrt med håndtak i stål. Det er montert ettgreps kjøkkenarmatur i forkrommet utførelse med høy, buet tut, tilpasset bruk ved dobbel oppvaskkum.



### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator i stål. Funksjonstestet ved befarings og vurdert til å fungere.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger



# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Ukjent men antatt plast pga byggeår

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Flexit ventilasjonsaggregat



## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet med fire panelovner. I tillegg er det etablert gulvvarme på bad, som gir jevn og komfortabel oppvarming i våtrommet.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder av typen Høiax er plassert i teknisk rom/bod. Berederen er direktekoblet.



## 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

Sikringsskap er plassert i teknisk rom/bod og er utstyrt med automatsikringer. Anlegget består av 16 kurser. Det foreligger samsvarserklæringer for utførte arbeider.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018**
  3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
  4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
  5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
  6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
  7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- ### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

# Tilstandsrapport

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Nei

## Generell kommentar

Det er ettermontert el-billader av typen Easee ladeboks. Løsningen er oppgitt som 32A, 3-fas. Det foreligger dokumentasjon for installasjonen.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon eller sikre opplysninger om byggegrunnen. Byggegrunnen er derfor satt som ukjent.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Boligen er oppført i støpt plate på mark. Vurderingen av fuktsikring og drenering er basert på alder, byggeskikk og synlige forhold ved befaring. Det ble ikke registrert synlige indikasjoner på avvik.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Ukjent fundament

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten er i hovedsak flat og opparbeidet med gressarealer og partier med pukk.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

### ! TG 1 Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

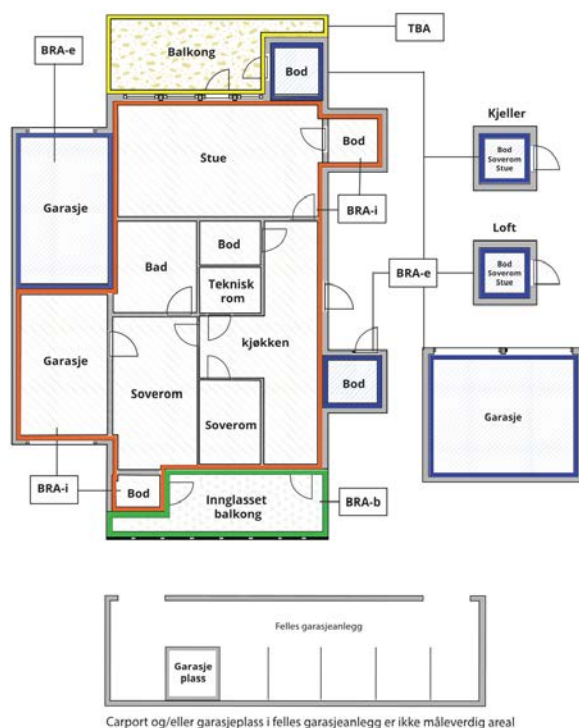
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 boder
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

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	73	5		78	19
<b>SUM</b>	<b>73</b>	<b>5</b>			<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>78</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, entré, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, vaskerom/bod/tekniskrom	Bod 2	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er opplyst at dusjløsningen er endret fra dusjkabinett til dusjdører, og at det er etablert elbillader ifølge selger.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3114 VÅLER	99	24		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Sæbytoppen 6 E

### Hjemmelshaver

Sørensen Bjørn Gunnar, Sørensen Elisabeth  
Jeanette Anker

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Svinndal i Våler kommune, i et rolig og etablert boligområde med landlig preg. Området består av boligbebyggelse og har nærhet til natur- og friluftsområder. Det er kort avstand til lokale servicetilbud samt skole- og barnehagetilbud i området.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022–2033 og detaljregulering for Sæby (reguleringsplan 41 datert 03.09.2009). Området er regulert til boligformål, herunder konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er fellesareal på ca. 2 700 m<sup>2</sup> og fremstår som opparbeidet plenarealer og naturlig vegetasjon. Det er etablert adkomstvei i området, samt asfalterte parkeringsarealer og oppstillingsplasser.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	19.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• 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.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 hammerelektrode 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.

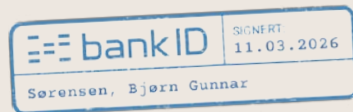
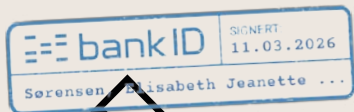
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet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

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

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](#)

Opplysninger er i hovedsak basert på dokumentasjon fra forretningsfører. Ferdigattest og byggesaksdokumenter er ikke fremlagt eller kontrollert mot kommunens arkiver.

## PERSONVERN



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Bjørn Gunnar Sørensen

Elisabeth Jeanette Anker Sørensen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sæbytoppen 6E

1593 Svinndal

3114-99/24/0/1



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Dusjen kjøpte vi av nordflor i Moss, montering : Rørleggerservice og Dykkertjeneste Nikolai Berntsen i Moss.

**Beskrivelse av arbeidet:** Vi satt inn dusjhjørne,

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Ja**

Vi fikk en vannlekkasje i taket på bade, jeg husker ikke nøyaktig hvilket år. Men da brukte jeg forsikringen til Sameiet som kom og tok en befaring. Da viste det seg at ventilasjonsrør et som går fra badet til vaskerom ikke var isolert .

Utbygger kom og rettet opp feilen, med å isolere og legge nytt tak på bade og vaskerom.

Styret har registrert denne hendelsen hos if forsikringsselskap.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Tre element as

**Beskrivelse av arbeidet:** De rev ned taket på bade og vaskerom, Isolerte ventilasjonsanlegg og la nytt tak. Jeg husker ikke helt nøyaktig hvilket år , men jeg tror det var i 2023.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Trygt innemiljø as

**Beskrivelse av arbeidet:** Sameiet har gjort en avtale med trygt innemiljø at de skal komme hvert 4 år og rense ventilasjons anlegget i alle leilighetene. De var her 6.9. 2022 for rengjøring av ventilasjon i vår leilighet. De kommer da tilbake 2026 for å rengjøre ventilasjons anlegget.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

## Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- ♦ **Ja**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



## Våler kommune (Østfold)

**Adresse:** Kjosveien 1, 1592 VÅLER I ØSTFOLD

**Telefon:** 69 28 91 00

Utskriftsdato: 11.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Våler kommune (Østfold)

<b>Kommunenr.</b>	3114	<b>Gårdsnr.</b>	99	<b>Bruksnr.</b>	24	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Sæbytoppen 6E, 1593 SVINNDAL								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

<b>Gebyr</b>	<b>Fakturert beløp i 2025</b>
Avløpsgebyr, fast del (Svinndal)	1 892,46 kr
Avløpsgebyr, variabel del (privat)	5 304,60 kr
Avløpsgebyr, fast del (Svinndal)	1 741,08 kr
A Konto Vannavgift	1 234,88 kr
Forskuddsbetalt vann	-2 008,26 kr
Eiendomsskatt	4 389,00 kr
Vanngebyr, variabel del	2 192,40 kr
A Konto Kloakkavgift	3 636,00 kr
Forskuddsbetalt kloakk	-4 859,02 kr
Vanngebyr, fast del	534,96 kr
Vanngebyr, fast del	492,18 kr
A konto vann	1 147,62 kr
A konto avløp	3 379,08 kr
<b>Sum</b>	<b>19 076,98 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløpsgebyr, fast del (Svinndal)	15%	1	3436.00	1/1	0 %	3 436,00 kr	859,02 kr
Vanngbyr, fast del	15%	1	2099.00	1/1	0 %	2 099,00 kr	524,76 kr
A konto avløp	15%	149	56.80	1/1	0 %	8 462,98 kr	2 073,23 kr
A konto vann	15%	149	25.60	1/1	0 %	3 814,25 kr	934,41 kr
Eiendomsskatt	0%	1755999	2.50	1/1	0 %	4 389,00 kr	1 097,25 kr
					<b>Sum</b>	<b>22 201,24 kr</b>	<b>5 488,67 kr</b>

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

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

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

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

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



## GENERELLE PÅLEGG FOR VANN OG AVLØP

### 1. Vannforsyning

Ansvar for vannforsyningen i Våler overføres fra Våler Vannverk til Våler kommune i tråd med de forutsetninger i en fremforhandlet intensjonsavtale og vedtatt i Våler Vannverks SA årsmøte 16. juni 2021. Overføringen trådte i kraft 01.01.2022.

### 2. Offentlig avløp - Tilknytningsplikt

Reglene om tilknytningsplikt er gitt for å sikre forsvarlig tilgang til helsemessig betryggende drikkevann. I tillegg er de gitt for å ivareta hensynet til at den offentlige vannforsyning og avløpstransport blir bygd ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt.

Bygninger som ligger på en eiendom hvor offentlig vann- og avløpsledning går over eiendommen, i veg som støter til eiendommen eller over nærliggende areal, skal etter plan- og bygningslovens §§ 27-1 annet ledd og 27-2 annet ledd knyttes til de offentlige ledningene.

Septiktanker skal være sanert og ikke forekomme.

### 3. Privat avløp og renseanlegg

Dersom man skal legge inn vann til hus, må det søke om utslippstillatelse. Søknaden sendes inn til Våler kommune og skal være godkjent før tiltaket kan settes i gang.

Dersom det er innlagt vann, uten at det foreligger en utslippstillatelse, er dette ulovlig.

Private renseanlegg er lovpålagt slamtømming gjennom kommunal ordning. (MOVAR IKS)

Utslipp fra private avløpsanlegg er regulert gjennom Lokal forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg i Våler kommune.

Septiktanker skal ikke forekomme.

### 4. For hytter og fritidseiendommer:

Dersom man ønsker å legge inn vann til hytte, må man søke om utslippstillatelse for gråvann. Søknaden sendes inn til Våler kommune og skal være godkjent før tiltaket kan settes i gang.

- *Gråvannsutslipp (vask og dusj) skal tilfredstille gjeldende bestemmelser.*
- *Svartvannsløsning (Toalett) skal være avløpsfritt og av typen biologisk og svanemerket.*

NB!

Eiendomshaver(e) som har et privat renseanlegg er pliktig til å ha en gyldig serviceavtale med et godkjent servicefirma. Og ved eierskifte skal meldes inn til kommunen med ny gyldig serviceavtale.



# Våler kommune

Herredshuset  
1592 VÅLER I ØSTFOLD  
Telefon: 69 28 91 00  
epost: [postmottak@valer-of.kommune.no](mailto:postmottak@valer-of.kommune.no)

## TIPS TIL DEG SOM SKAL KJØPE HUS I VÅLER

Se også [www.valer-of.kommune.no/eiendom](http://www.valer-of.kommune.no/eiendom)

### Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløpsløsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens anlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

### Dyre løsninger

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsløsning er kostbart. Det kan fort koste mellom kr. 200 000–300 000,-. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

### Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Det kan være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene.



Hus i Vanddal til salg: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.

**NB! Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning + kr. 200 000–300 000,-**



## SJEKKLISTE INFRASTRUKTUR VED KJØP AV HUS

### Vann og avløp:

- |   |                             |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| Er de private stikkledningene for vann og avløp eldre enn 40 år                   | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |
| Krysser stikkledninger naboens eiendom (foreligger det en tinglysning på det?)    | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |
| Flere eiendommer tilknyttet samme ledning (foreligger det en tinglysning på det?) | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |
| Finnes det en stoppekran for vann (gategutt)                                      | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |
| Finnes det en stakekum for avløp  | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |
| Privat renseanlegg - foreligger det utslippstillatelse?                           | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |
| Privat renseanlegg - foreligger det en serviceavtale?                             | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |
| Privat renseanlegg - foreligger det en driftsinstruks?                            | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |
| Felles privat renseanlegg (foreligger det en tinglysning på det?)                 | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |

Notater:



## Våler kommune (Østfold)

**Adresse:** Kjosveien 1, 1592 VÅLER I ØSTFOLD

**Telefon:** 69 28 91 00

Utskriftsdato: 11.03.2026

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Våler kommune (Østfold)

<b>Kommunenr.</b>	3114	<b>Gårdsnr.</b>	99	<b>Bruksnr.</b>	24	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Sæbytoppen 6E, 1593 SVINNDAL								

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
0037037756	983	02.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	146

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



Tegnepartner AS  
Torvstikkeren 2

1640 RÅDE

11.12.2018

Vår ref.: 17/345-14/ETN(bes oppgitt ved henv.)  
Deres ref.:

Arkivnr: GBR 099/024  
Løpenr.: 11599/18

## MELDING OM DELEGERT VEDTAK

Sakstittel:

**FERDIGATTEST - OPPFØRING AV TO SEKSMANNSBOLIGER – SÆBYTOPPEN  
4 OG 6 - GBR. 099/024**

Saken er behandlet som saksnr FSK 534/18.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

*Gjelder/saksnr:* FSK: 226/17

*Tiltakshaver:* Sæby eiendomsutvikling AS

**I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for oppføring av to seksmannsboliger, hver på 347 m<sup>2</sup> BYA/489 m<sup>2</sup> BRA på Sæbytoppen 4 og 6, 1593 Svinndal, GBnr. 099/024. Ferdigattest utstedes på bakgrunn av søknad om ferdigattest fra Tegnepartner AS og gjennomføringsplan mottatt og journalført her 10.12.2018.**

**Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. Pbl. § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. Pbl. § 20-1 bokstav d).**

De kontrollansvarlige for utførelse har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Ferdig utfylt og ajourført versjon av gjennomføringsplan er levert kommunen. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Dette vedtaket kan påklages innen 3 uker.

---

Adresse:  
Herredshuset, Kjosveien 1, 1592 Våler i Østfold  
959272581MVA  
Epost: [postmottak@valer-of.kommune.no](mailto:postmottak@valer-of.kommune.no)

Telefon:  
69289100

Bankgiro nr:

Foretaksnummer:  
7874.06.27502 NO

Hjemmeside: [www.valer-of.kommune.no](http://www.valer-of.kommune.no)

Med vennlig hilsen

Eirik Thorkildsen Næss  
Byggesaksbehandler

Kopi sendt:

*Brevet er elektronisk godkjent.*

**Referat Ordinær Sameiermøte  
Boligsameiet Sæbytoppen  
4 og 6.  
2024.**

**Møtedato:** 12.06.2025.

**Møtetid:** 18:00.

**Møtestede:** Hjemme hos Elisabeth og Bjørn Sørensen leilighet 6E

- **Valg av møteleder:** Elisabeth Sørensen, Per Joacim Andreassen.
- **Valg av Referent:** Elisabeth Sørensen.
- **Valg av personer til å undertegne protokollen:** Elisabeth Sørensen, Per Joacim Andreassen, Stein Svalland.

**Registrerte ved fremmøte til generalforsamlingen:**

- **Leilighet 6E:** Møtt opp.
- **Leilighet 6F:** Ikke møtt opp.
- **Leilighet 6C:** Ikke møtt opp.
- **Leilighet 6D:** Ikke møtt opp.
- **Leilighet 6A:** Ikke møtt opp.
- **Leilighet 6B:** Ikke møtt opp.
  
- **Leilighet 4F:** Møtt opp.
- **Leilighet 4E:** Ikke møtt opp.
- **Leilighet 4D:** Ikke møtt opp.
- **Leilighet 4C:** Ikke møtt opp.
- **Leilighet 4B:** Møtt opp.
- **Leilighet 4A:** Møtt opp.

## Saksliste:

- **Regnskap:** Britt Johanne Østby går gjennom regnskapet for 2024.

- **Styrevalg:** Elisabeth velger nå å gå av som styreleder,

Per har sett seg villig til å ta over styreleder jobben frem til han skal flytte ( 2026) Stein har satt seg villig til å sitte 1 år til som styremedlem. Irene Kruge har meldt seg frivillig som styremedlem i 2 år.

- **Dugnaden:** Styret synes oppmøtet på dugnaden er altfor dårlig, vi skulle egentlig ha dugnad nå før 17. mai, men vi i styret valgte å innhente et firma som påtok seg jobben for 3500kr som gikk av felleskostnadene.

Neste dugnad ( høsten) så vil styret innkalle til året siste dugnad, da vil det være en del å gjøre. Er det oppgaver som ikke blir gjort på grunn av få folk ved oppmøtet til dugnaden, så vil resten av arbeidet bli satt bort til fagfolk. Regningen som styret vil få da, vil bli fordelt på antall leiligheter som ikke møter opp på dugnaden.

Hvert år når vi har dugnad så har alltid arbeid blitt utsatt til neste år, og det kan vi absolutt ikke fortsette med. Derfor har vi kommet med denne løsningen sånn at alle beboerne bidrar til fellesskapet.

- **Norsk Brannvern;**

Styret har laget en ny avtale med norsk brannvern, neste interkontroll vil bli i 2030, styret vil derfor lage en sjekklister som hver enkelt beboere må følge opp for å få sendt det inn til styret.

Brannslukkingsapparatene: de er gyldig i 3 år til, ( 2028 må de byttes ut med nye.) Det vil være hvert enkelt beboernes ansvar å sørge for det.

- **Bravida:** Vi har ikke noe mer garanti på leilighetene noe mer, derfor er det viktig å følge opp med vedlikehold på leilighetene. Vi har enda ikke hatt noe interkontroll på de elektriske anleggene i leilighetene.

Styret skal gå inn med en avtale med Bravida at de vil komme hit hvert 3-4 år for å ta en interkontroll. Dette er en prioriteringssak som vi må få gjort nå.

- **Beising:** Vi i styret har lagt beise prosjektet ( leilighetene) til våren 2026. Da vil styret kjøpe inn beis til hver enkelt leilighet. Informasjon om dette vil bli gitt på Facebook siden når tiden nærmer seg.
- **Beising av terrassen:** I år skal vi beise terrassene, trappeoppgang, inngangsparti. Styret skal i løpet av denne uken, 25, 26 reise til flugger Moss for å kjøpe beis til alle sammen. Det vil bli ordnet en dugnadsdag for at alle sammen skal vaske leilighetene. Da skal alle være med siden dette er en dugnad, de som ikke er hjemme, eller ikke møter opp blir vaskingen satt bort. Dette er et ansvar som hver enkelt beboer må følge.

Beisingen skal være ferdig 1. september. Det skal være 2 - 3 strøk pr. farge.

Det vil heller ikke bli gjort noe unntak fra styret, alle skal være ferdig 1. september. Derfor ber vi dere om å gjøre en god jobb, og bli ferdig til tiden.

Trenger man hjelp så er det lov å spørre om hjelp fra andre beboere.

Etter 1. september så vil styret gå på befaring pr leilighet for å sjekke om alle har beiset. De som ikke er ferdig eller ikke har gjort en god jobb så blir arbeidet satt bort til en maler. Regningen for jobben vil bli sendt fra regnskapsføreren våres til dem det gjelder.

- **Innkjøp av ny gressklipper:** Styret skal kjøpe en ny gressklipper denne uken, ( uke: 25.)

  
Elisabeth Sørensen.  
Styreleder.

  
Stein Svalland  
Styremedlem.

  
Per Joacim Andreassen.  
Styremedlem.

Dato fra-til: -

Regnskapsår 2025

Periode 01 - 01

**Resultatregnskap**

for

SAMEIET SÆBYTOPPEN 4 OG 6

Side: 1

Nr.	Kontonavn	Denne periode			Hittil		
		Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett	Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett
<b>Salgs- og driftsinntekt</b>							
3100	Felleskostnader	240 656,00 cr	168 000,00 cr		240 656,00 cr	168 000,00 cr	
3900	Annen driftsrelatert inntekt	7 500,00 cr			7 500,00 cr		
	<b>Salgs- og driftsinntekt</b>	<b>248 156,00 cr</b>	<b>168 000,00 cr</b>	<b>0</b>	<b>248 156,00 cr</b>	<b>168 000,00 cr</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostn. og av- og nedskrivninger</b>							
6320	Renovasjon, vann, avløp o l	51 597,00	40 641,00		51 597,00	40 641,00	
6500	Verktøy	8 679,20			8 679,20		
6553	Programvare årlig vedl.hold	15 552,00	3 408,99		15 552,00	3 408,99	
6600	Rep. og vedlikehold bygninger/arealer	42 469,80	39 910,61		42 469,80	39 910,61	
6705	Regnskapshonorar	23 184,50	17 379,00		23 184,50	17 379,00	
6800	Kontorrekvisita		604,50			604,50	
	<b>Driftskostn. og av- og nedskrivninger</b>	<b>141 482,50</b>	<b>101 944,10</b>	<b>0</b>	<b>141 482,50</b>	<b>101 944,10</b>	<b>0</b>
<b>Annen driftskostnad</b>							
7400	Kontingent, fradragsberettiget	2 200,00	2 130,00		2 200,00	2 130,00	
7500	Forsikringspremie	30 566,00	27 233,00		30 566,00	27 233,00	
7770	Bank- og kortgebyr	1 300,00	900,00		1 300,00	900,00	
7790	Annen kostnad, fradragberettiget		5 166,00			5 166,00	
	<b>Annen driftskostnad</b>	<b>34 066,00</b>	<b>35 429,00</b>	<b>0</b>	<b>34 066,00</b>	<b>35 429,00</b>	<b>0</b>
	<b>Driftskostnader</b>	<b>175 548,50</b>	<b>137 373,10</b>	<b>0</b>	<b>175 548,50</b>	<b>137 373,10</b>	<b>0</b>
8151	Rentekostnad banklån		2 754,71			2 754,71	
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	103,00			103,00		
	<b>Årsresultat</b>	<b>72 504,50 cr</b>	<b>27 872,19 cr</b>	<b>0</b>	<b>72 504,50 cr</b>	<b>27 872,19 cr</b>	<b>0</b>
8960	Overføringer annen egenkapital	72 504,50	27 872,19		72 504,50	27 872,19	

Dato fra-til: -

## Balanse

Regnskapsår: 2025

for

Periode: 01 - 01

SAMEIET SÆBYTOPPEN 4 OG 6

Side: 1

Nr.	Kontonavn	Denne periode			Hittil		
		Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett	Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett
<b>EIENDELER</b>							
1500	Kundefordringer	0,00	0,00		0,00	0,00	
1920	Bankinnskudd 1506 09 13002	160 218,06	80 083,05		160 218,06	80 083,05	
	<b>Eiendeler</b>	<b>160 218,06</b>	<b>80 083,05</b>	<b>0</b>	<b>160 218,06</b>	<b>80 083,05</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>							
2030	Annen innskutt egenkapital	60 000,00 cr	60 000,00 cr		60 000,00 cr	60 000,00 cr	
2050	Opptjent egenkapital	86 528,56 cr	14 024,06 cr		86 528,56 cr	14 024,06 cr	
2240	DNB 1213 96 45616		0,00			0,00	
2400	Leverandørgjeld	13 690,00 cr	6 058,99 cr		13 690,00 cr	6 058,99 cr	
	<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>160 218,56 cr</b>	<b>80 083,05 cr</b>	<b>0</b>	<b>160 218,56 cr</b>	<b>80 083,05 cr</b>	<b>0</b>

## **Beboermøte mandag 26.05.2025. Kl: 18:00**

Oppmøte: ute på fellesplassen.

### **Registrerte ved fremmøte til beboermøte.**

- **Leilighet 6E:** møtt opp.
- **Leilighet 6F:** Ikke møtt opp.
- **Leilighet 6C:** Ikke møtt opp.
- **Leilighet 6D :** Ikke møtt opp.
- **Leilighet 6A:** Ikke møtt opp.
- **Leilighet 6B:** Ikke møtt opp.
  
- **Leilighet 4F:** Møtt opp.
- **Leilighet 4E:** Møtt opp.
- **Leilighet 4D:** Møtt opp.
- **Leilighet 4C:** Møtt opp.
- **Leilighet 4B:** Møtt opp.
- **Leilighet 4A:** Møtt opp.

- 1: informasjon om økning av felleskostnader**
- 2: Gressklipping.**
- 3: Dugnad.**
- 4: Nytt styrevalg.**

1: Styret innkaller beboerne til et kort beboermøte for å informere om økning av felleskostnader fra og med neste regning som forfaller i juni.

Grunnen til dette er fordi forsikringer og andre utgifter blir dyrere for hvert år, derfor trenger vi mer penger for å spare . Styret står ansvarlig for å få nok penger inn, så dette er noe styret har bestemt. Det vil også bli økning av felleskostnader hvert eneste år i fremtiden, og selvfølgelig vil dere få beskjed om dette i god tid. Alle er ansvarlig for å endre beløpet på felleskostnader fra 1200 kr til 2000 kr.

2: Gressklipping: Vi i styret syns at alle ikke bidrar nok på gressklippingen, derfor har det ikke kommet noen klipp liste for gressklipping i år. Vi har vært inne på tanken å investere i en robotgressklipper, dette ble tatt opp på beboermøte og mange var veldig positivt til det.

Stein Per har satt seg villig til å undersøke priser og tilbud på dette til årsmøtet vi skal ha.

3: Dugnad: Styret synes det er VELDIG dårlig oppmøte på dugnadene vi har, det pleier å være de faste som dukker opp. Men vi skulle ønske at det var flest mulig folk på dugnaden, det ser vi at det er helt umulig å få til.

Vi skulle ha vår dugnad før 17 mai, det valgte vi i styret å sette bort. Det kom et firma hit som feide hele gårdsplassen hos oss, og ble tatt av felleskostnadene 3500kr.

Vi i styret er i tenkeboksen ved å sette bort dugnadsprosjekter til firma som kommer hit imot betalinger. Det betyr at vi får enda mer kostnader, og da blir det begrenset midler til andre ting.

Dette kan vi selvfølgelig diskutere på årsmøtet.

4: Nytt styrevalg: Elisabeth har lagt inn et ønske om å avslutte som styreleder, hun har vært styreleder snart 4 år og ønsker å kunne gi seg etter årsmøtet.

Per har satt seg villig til å steppe inn som styreleder frem til han skal selge til neste år (2026)

Stein: Ønsker å fortsette som styremedlem i 1 år til.

Irene Kruge: har meldt seg frivillig som styremedlem(2026).



**Elisabeth Sørensen**  
Styreleder.



**Stein Svalland**  
Styremedlem.



**Per Joacim Andreassen**  
Styremedlem.

## VEDTEKTER FOR SAMEIET SÆBYTOPPEN 4 og 6

Vedtatt i årsmøte [DATO]

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Sæbytoppen 4 og 6, og har gårdsnummer 99 og bruksnummer 24 i Våler kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato].

Sameiet består av 12 boligseksjoner.

### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

#### 2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge sin egen seksjon.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i mindre enn 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

#### 2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp og hvilken leverandør som skal benyttes.

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

Ingen seksjon skal ha mer enn 1 bil parkert ved inngangspartiet. Biler skal ikke stå til hinder for passasje inn i boligene.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

#### **2.4. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

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

Seksjonseieren skal selv dekke kostnadene for slike tiltak.

#### **2.5. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Hunder skal ikke stå ute uten tilsyn av eier. Det vil si at eier må være til stede hele tiden, og det anbefales å gå tur med hunden. Dette for at fellesområdet skal føles trygt for både dyr og mennesker. Avføring skal plukkes opp med en gang og kastes i restavfall.

Det er forbudt å ha hunder på felles plen.

### **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

TV og Internett skal fordeles etter nytte om dette kjøpes inn av sameiet felles.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp hver måned som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også brukes til vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Varsling skjer pr epost.

### **4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **5. VEDLIKEHOLD**

#### **5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong, terrasse eller lignende.
- k) bytte av filter til ventilasjonssystem (sameiet kjøper inn felles filter, som skal installeres av eier)

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

**Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.**

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

**Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.**

**Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.**

## **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Sameiet kjøper inn filter for alle seksjonseiere til ventilasjonssystem, men eierne skal selv installere filteret.

## **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 7. ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 7.1. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Varsel om årsmøte skal sendes ut av styret før innkalling, med dato for møtet og med en frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere krever det. Styret kan i innkallingen sette en frist for når et krav om fysisk møte må settes frem.

### 7.2. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 7.3. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med en innkalling som skal sendes minst åtte og høyst tjue dager før møtet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

#### **7.4. Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

b) velge styremedlemmer.

c) bestemme om det skal utbetales styrehonorar og eventuell størrelse på dette

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere via epost. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

#### **7.5. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.4, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.6. Hvem som kan delta på årsmøtet**

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

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

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

#### **7.7. Ledelse av årsmøtet**

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

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

### **8. STYRET**

#### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Styret skal ha en leder og to styremedlemmer.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

#### **8.2. Styremøter**

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### **8.3. Styrets oppgaver**

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

### **8.4. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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

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

### **8.5. Inhabilitet**

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

### **8.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

## **9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP OG REVISJON**

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører, regnskapsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør eventuelt inntil annen revisor er valgt.

Råde Regnskap AS  
Mosseveien 60A  
1640 Råde

Vår referanse: 1114260029      Vår saksbehandler: Anine Lind      Telefon: 921 33 023      Vår dato: 11.03.2026

**Megleropplysninger på Sæbytoppen 6E - gnr. 99, bnr. 24, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Våler kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Elisabeth Jeanette Anker Sørensen	Sæbytoppen 6E, 1593 Svinndal	30.01.1989
Bjørn Gunnar Sørensen	Sæbytoppen 6 E, 1593 Svinndal	11.01.1984

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på

Styreleder: *Per Joachim Andreassen*

Informasjon om eiendommen

Sameiets eiendommer:

Sameiets org.nr: *920 912 796*      Tomten er ei (festet)

Navn på bortfester:      Festekontrakten utløper:

Har sameiet mottatt nabovarsel?      (Ja  
Nei

Foreligger det ferdigattest? Ja (Nei)      Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?      (Ja  
Nei

Forsikring for sameiet *IF, SP1518464*

Har sameiet hussoppforsikring?      (Ja  
Nei

Parkering og garasje

Medfølger det p-/garasjeplass?  Ja ( ) Nei Plassens nummer: *utvendig*

Hvordan blir kjøper eier av plassen?

Er det mulig for el-bil lading i sameiet? ( ) Ja ( ) Nei Evt. ekstra kostnad:

Dyrehold

Er dyrehold tillatt?  Ja ( ) Nei - *Se vedtekter*

Fremleie/godkjennelse

Er fremleie tillatt? ( ) Ja ( ) Nei Evt. vilkår for fremleie?

Kreves styregodkjenning av ny eier? ( ) Ja  Nei

Lån, andel fellesgjeld og formue

Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:Avdrag: Bet. f.o.m.:
-----------------------	--------	---------------	--------------------------------

1

2

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? ( ) Ja ( ) Nei

Hva er seksjonens andel fellesgjeld? Kr

Har sameiet formue? ( ) Ja ( ) Nei Kr Kr

Fellesutgifter og andre kostnader

Fellesutgifter pr. mnd. *2000,-* Er det restanse? ( ) Ja  Nei *pr. 28/02-26*

Forfallsdato:

Avregnes fellesutg.? ( ) Ja  Nei Er det planlagt endringer av fellesutg.? ( ) Ja  Nei

Hvis ja, ny fellesutgift: Når trer eventuell endring i kraft?

Poster til skattemeldingen

Seksjonens renteinntekter      Seksjonens renteutgifter  
kr:                                      kr:

Gebyr

Tas det et gebyr for eierskiftet?      ( ) Ja  Nei

Tas det et gebyr for opplysningene?  Ja ( ) Nei      kr. 3000,-

Eventuelle andre gebyrer:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

**For Råde Regnskap  
AS**

Råde 17/03-26 Mira K. Sandberg  
Sted, dato      Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post [anine.lind@aktiv.no](mailto:anine.lind@aktiv.no).

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Anine Lind  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
[anine.lind@aktiv.no](mailto:anine.lind@aktiv.no)



## Våler kommune (Østfold)

**Adresse:** Kjosveien 1, 1592 VÅLER I ØSTFOLD

**Telefon:** 69 28 91 00

Utskriftsdato: 11.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Våler kommune (Østfold)

<b>Kommunenr.</b>	3114	<b>Gårdsnr.</b>	99	<b>Bruksnr.</b>	24	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Sæbytoppen 6E, 1593 SVINNDAL								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	74
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2033
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	08.12.2022
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3114/dokumenter/700/Planbeskrivelse%20med%20planbestemmelser%202022-2033%20(1).pdf">https://www.arealplaner.no/3114/dokumenter/700/Planbeskrivelse%20med%20planbestemmelser%202022-2033%20(1).pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 168 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H220 <b>KPStøy</b> Gul sone iht. T-1442
	<b>Delareal</b> 2 700 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende <b>Områdenavn</b> Bolig

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	Forslag
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2021-2033
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	41
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Sæby
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03.09.2009
<b>Bestemmelser</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3114/dokumenter/83/0137-41S%c3%a6by%20boligfelt.pdf">https://www.arealplaner.no/3114/dokumenter/83/0137-41S%c3%a6by%20boligfelt.pdf</a></li><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3114/dokumenter/814/0137-41%20S%c3%a6by%20mindre%20ending.pdf">https://www.arealplaner.no/3114/dokumenter/814/0137-41%20S%c3%a6by%20mindre%20ending.pdf</a></li></ul>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 699 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Konsentrert småhusbebyggelse





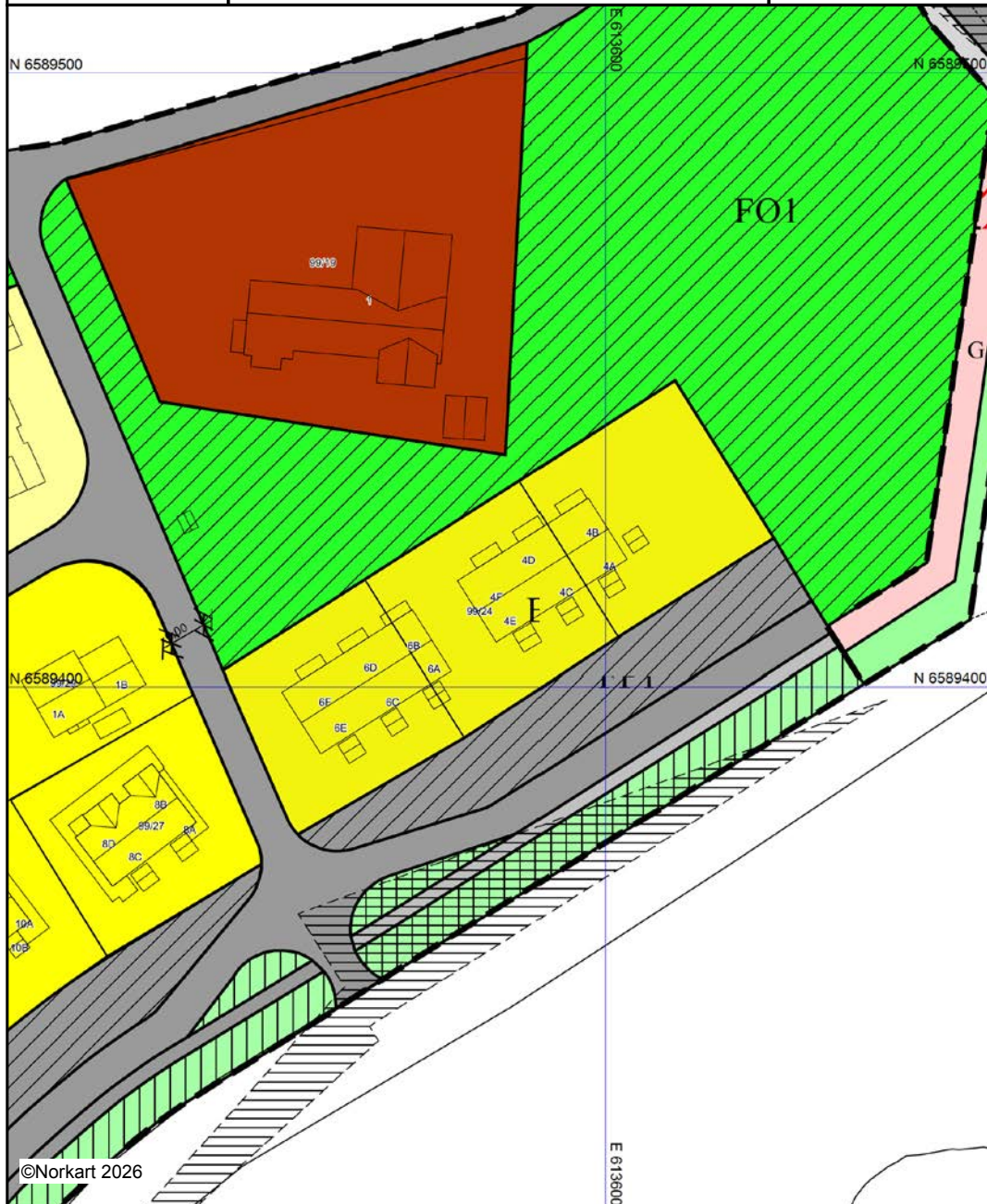
Våler kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 99/24/0/1  
Adresse: Sæbytoppen 6E  
Dato: 11.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring



### *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)



### *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.*

-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg


### *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

-  Parkbelte i industristøk
-  Frisiktsone ved veg

### *Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*

-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn


### *Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*

-  Grense for restriksjonsområde


### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

-  Gang- og sykkelveg


### *Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*






-  Vegetasjonsskjerm

### *Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Målelinje/Avstandslinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde



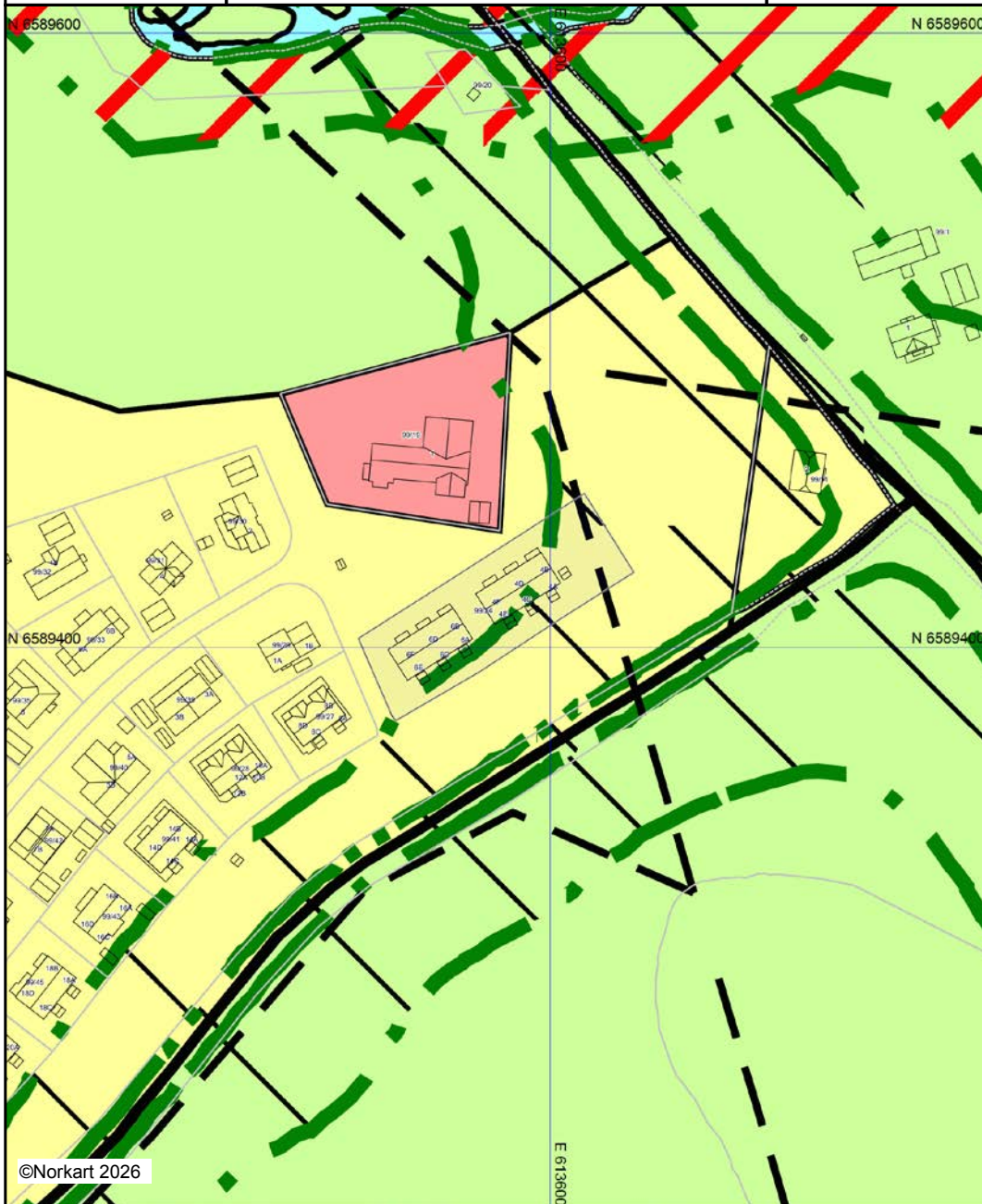
Våler kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 99/24/0/1  
Adresse: Sæbytoppen 6E  
Dato: 11.03.2026  
Målestokk: 1:2000





UTM-32




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

## Tegnforklaring



### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende




### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu*

-  LNFR-areal - nåværende




### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Friluftsområde - nåværende




### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i*

-  Faresone - Flomfare
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

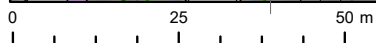
-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Kraftledning - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



## Eiendomsgrenser












- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm            | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm          | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm         | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm          | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm        | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">—</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |









0 25 50 m







Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

# SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 99/24

17/345-1 vedl. 1.



Vedlegg D-1 **VÅLER KOMMUNE**



Adresse:

Målestokk: 1:1000

Dato: 10.01.2017

Saksbehandler:KF

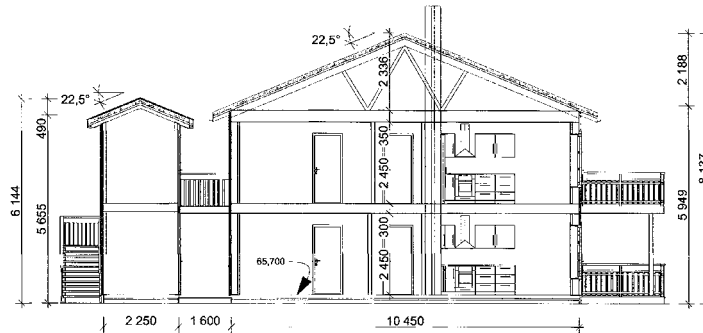
Eiendomsgrense sikker	—
Eiendomsgrense usikker	- - -
Kulturminne/Formminne	K
Vannledning VA	—
Spillvann SP	- - -
Overvann OV	—

Dato: 19.01.17  
Sign: *Rune Bjørn*



IB! Situasjonsskartet kan ikke brukes som juridisk dokument, mtp eiendomsgrenser. I den forbindelse må man ha koordinatfestede målebrev, eller målebrev av nyere dato. Mange av de gamle grensene er konstruert opp, og må derfor kontrolleres i marka. Det er søker som har ansvar for at de riktige naboer og gjenboere blir varslet i h.h.t. plan og bygningslovens §94 pkt 3. Det tas forbehold om eventuelle feilregistreringer, uregistrerte tomtegrenser og uregistrerte endringer i eierforholdet. I kontakt med oppmålingsavdelingen i Våler kommune ved spørsmål om kvalitet på eiendomsgrensene. Dette kartet inneholder kun de naboer kommunen har oversikt over. Reguleringsformål/bestemmelser må innhentes av søker.





1:100 Snitt A-A

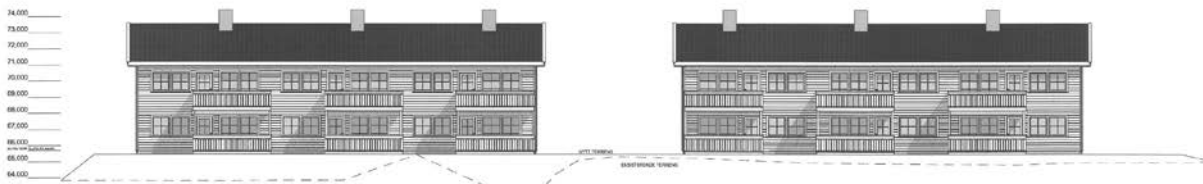
 **TEGNEPARTNER AS**

<b>TITTEL:</b> 2 stk. 6 - Manneboliger	<b>Tilskottet:</b> Sæby Eiendomskvikling AS	<b>Byggeskisse:</b> Sæbytoppen 1593 Sæviendal	<b>GBnr:</b> 99/24	<b>Tegning:</b> Snitt A-A	<b>BYA:</b> 491	<b>CAD:</b> Tegnepartner AS Tovisskieren 2 1640 Råde	<b>Kontaktnr.:</b> 47331584	<b>Rev.versjon:</b>	<b>Målestokk:</b> 1:100	<b>Format:</b> 16137.plt
<b>Ans:</b> A-3			<b>Tegningnr.:</b> A30-01		<b>BYA:</b> 078	<b>Epost:</b> runo@tegnepartner.no	<b>Dato:</b> 12.10.16	<b>Kontroll:</b> R.B		

© Alle rettigheter tilhører Tegnepartner AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



1:50 Front facade



1:50 Side facade



1:50 Rear facade



1:50 Front facade

No.	Utskrift	Utskrift	Blad	Blad	Blad	Blad	Blad	Blad	Blad	Blad
1	1. utg. av tegning	1. utg. av tegning	1. utg. av tegning	1. utg. av tegning	1. utg. av tegning	1. utg. av tegning	1. utg. av tegning	1. utg. av tegning	1. utg. av tegning	1. utg. av tegning
© Alle rettigheter forbeholdt TEGNEPARTNER AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.										



**TEGNEPARTNER AS**

<b>Tittel:</b> 2 stk. 6 - Mannsboliger	<b>Tilbestiller:</b> Dagby Eiendomsutvikling AS	<b>Byggesaksnr:</b> Esbystoppen 1583 Øvreindal	<b>Gnr:</b> 9924	<b>Segning:</b> Plan 1 - Etasje	<b>BNA:</b> 054	<b>CAD:</b> Tegnepartner AS Tegningssett 2	<b>Teiker:</b> 47281504	<b>Revusert:</b> 1:100	<b>Prosjekt:</b> 16137_jan
			<b>Ark:</b> A-3	<b>Tegningsnr:</b> AZ0-01	<b>DNK:</b> 078	<b>Byggesaksnr:</b> 1640 Råde	<b>Revusert:</b> 8 av 8 rune@tegnepartner.no	<b>Dato:</b> 12.10.16	<b>Revusert:</b> R.B.

© Alle rettigheter tilhører Tegnepartner AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:100 2. Etasje



<b>Tittel:</b> 2 stk. 0 - Manneboliger	<b>Tittel/lever:</b> Sæby Elendomsutvikling AS	<b>Byggsadresse:</b> Sæbyloppen 1583 Sveinidal	<b>Østnr:</b> 9824 A-3	<b>Tegning:</b> Plan 2 - Etasje Tegningsnr: A20-02	<b>BYA:</b> 094 978	<b>CAD:</b> Tegnepartner AS Tegningskontor 2 1640 Råce	<b>Teiker:</b> 47281554 E post: runo@tegnepartner.no	<b>Revisjon:</b> 1:1500	<b>Målestokk:</b> 1:1500	<b>Finansnr:</b> 16137_001
© Alle rettigheter tilhører Tegnepartner AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke										

# Nabolagsprofil

Sæbytoppen 6E - Nabolaget Svinndal - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Fosseberget Linje 620	4 min 0.4 km
Råde stasjon Linje RE20	16 min 16.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

## Skoler

Svinndal skole (1-7 kl.) 90 elever, 9 klasser	12 min 1.1 km
Våler ungdomsskole (8-10 kl.) 237 elever, 20 klasser	16 min 18 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	21 min 21.1 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	19 min 23.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Kople Joker Svinndal	8 min
Svinndal Skole Våler Kommune	11 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

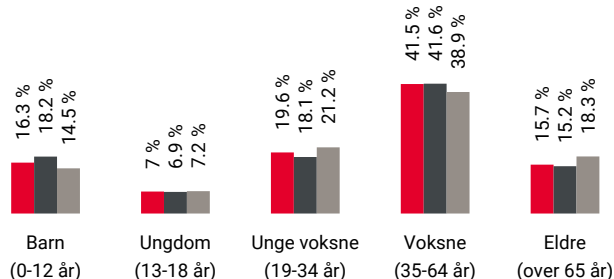
Godt vennskap 75/100



## Kvalitet på skolene

Bra 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svinndal	769	371
Våler kommune	5 913	2 408
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Svinndal barnehage (2-5 år) 44 barn	12 min 1.1 km
--	------------------

## Dagligvare

Joker Svinndal PostNord, søndagsåpent	8 min 0.8 km
--	-----------------

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Trafikk

Lite trafikk 91/100



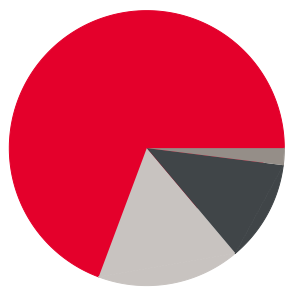
### Gateparkering

Lett 90/100

## Sport

Svinndal stadion	12 min
Ballspill, fotball	
1.1 km	
Kna Varna Gokartbane - ballbinge	6 min
Ballspill	
7.7 km	
Skiptvet Treningssenter	13 min
Expressgym Råde	14 min

## Boligmasse

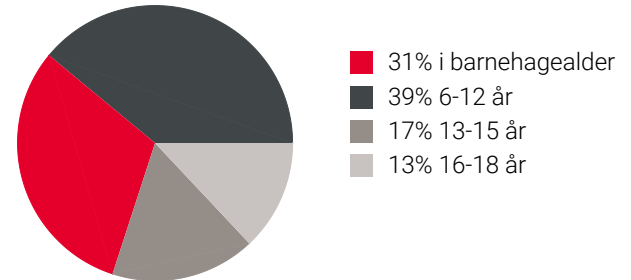


- 70% enebolig
- 12% rekkehus
- 2% blokk
- 17% annet

## Varer/Tjenester

Mosseporten Senter	20 min
Vitusapotek Skiptvet	12 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

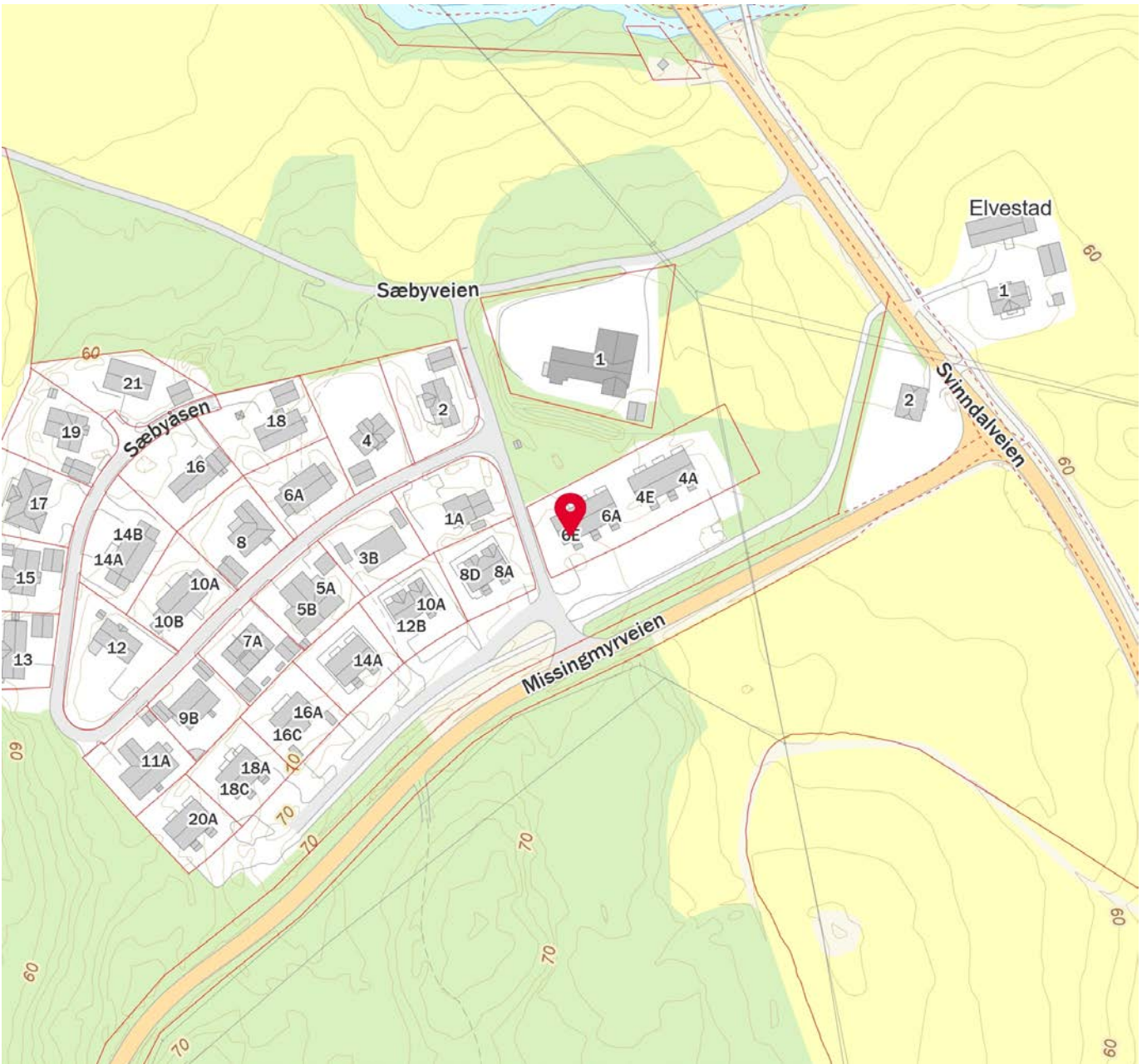
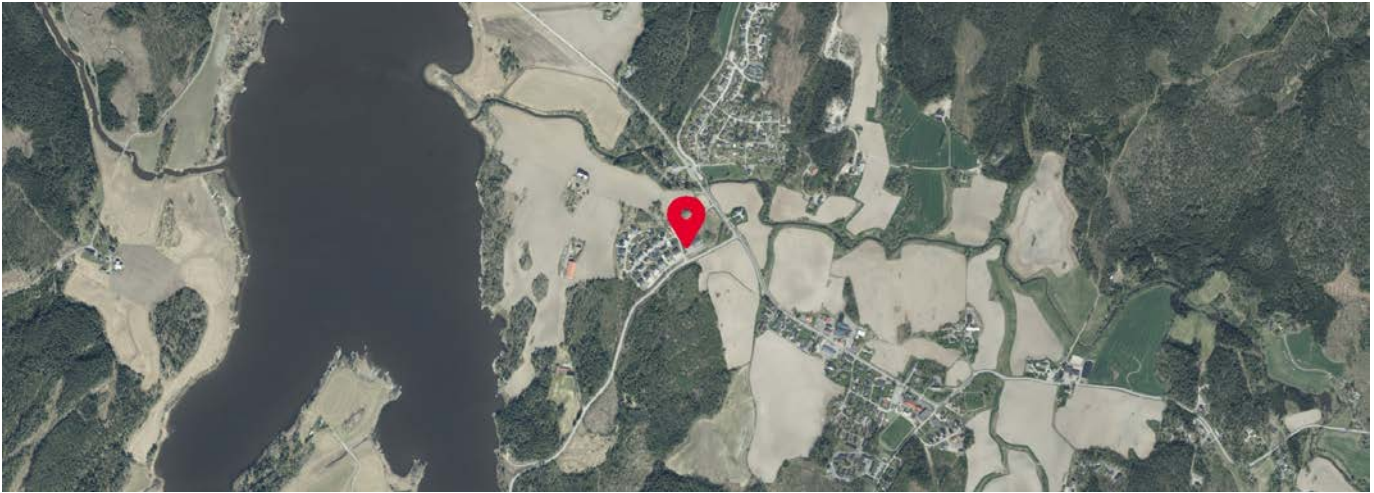


0% 43%

- Svinndal
- Våler kommune
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av 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](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sæbytoppen 6E  
1593 SVINNDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Anine LindTelefon: 921 33 023  
E-post: anine.lind@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre