

**aktiv.**

Høgliveien 38, 1850 MYSEN

**Lys og moderne 2-roms fra 2023  
med stor balkong, flott utsikt og  
parkeringskjeller – i sentrum**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Sofie Gustavsen Kolshus

**Mobil** 486 01 848

**E-post** Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.

TLF. 69 88 84 44

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 76 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 066 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 732,-  
**Selger:** Markus Østereng

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 49/54 kvm  
**Tomtstr.:** 5184.1 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 156, bnr. 296  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1102260055

# Lys og moderne 2-roms fra 2023 med stor balkong, flott utsikt og parkeringskjeller

Velkommen til Høgliveien 38!

En moderne og innbydende leilighet fra 2023 med gjennomgående god standard, beliggende i et rolig og populært boligområde.

Boligen består av entré, gang, soverom, en praktisk bod, flislagt bad, samt en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning med utgang til overbygget balkong. Leiligheten er utstyrt med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Det medfølger egen parkeringsplass og bod i underetasjen.

Eiendommen ligger i en rolig blindvei i et populært boligområde, med gangavstand til Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicefunksjoner. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo. I nærheten finner man populære turområder som Helsestien og Høyttorp fort.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	51
Nabolagsprofil .....	147
Budskjema .....	156

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 49 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 54 kvm

TBA: 14 kvm

### **Bruksareal**

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm Bod

1. etasje:

BRA-i: 49 kvm

### **Terrasse og balkongareal**

14 kvm

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

5184.1 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles, eiet tomt på 5 184 kvm. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, sosiale møteplasser, benker, diverse beplantning og asfalterte adkomstveier.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i en rolig blindvei i et populært boligområde, med gangavstand til Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicefunksjoner. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo. Det tar ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen. I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

**Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Leilighet med beliggenhet i 1. etasje. Bygningen ble oppført i 2023. Yttervegger i trekonstruksjoner, ferdige elementer fra Optimera. Vegger er kledd utvendig med trekledning (malmfuru). Takkonstruksjon i tre, type flatt tak, tekket med sarnafilduk eller lignende. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra 2023.

Balkong på 14 m<sup>2</sup>, vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er benyttet aluminium/glass på rekkverket. Balkongen er takoverbygget, og det er montert belysning og stikkontakt på veggen.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, har fått nabovarsel om at bygget nedenfor eiendommen har søkt om bruksendring til boligformål. I henhold til søknaden skrives det at det er vanskelig å se at dispensasjonen vil medføre ulemper eller forringe området karakter som boligområde.

**Innhold**

Leiligheten består av entré, gang, soverom, bad og bod, samt en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en overbygget balkong. I tillegg medfølger egen parkeringsplass og bod i underetasjen.

**Standard**

Leiligheten har gjennomgående 1-stavs eikeparkett i oppholdsrom og gang. Veggene består av sparklete og malte plater. Badet er flislagt. Himlingene er utført med sparklete og malte plater. Overflatene fremstår med normal slitasjegrad.

Kjøkkenet med åpen løsning mot stuen med plass til spisegruppe. Innredningen, type Sigdal Kjøkken, er fra 2023, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjonstoppen og er tilkoblet ventilasjonsanlegget. Det er montert belysning mellom skapene. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

Badet er flislagt og er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i nedsenket dusjnise i hjørnet og har dører i glass. Dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren gulvvarme i gulvet.

Leiligheten har sikringsskap med automatiske sikringer, vannbåren gulvvarme i alle rom (unntatt bod), tilkoblet bergvarmepumpe, samt balansert ventilasjonsanlegg.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

### **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.

Garderobeskapet og taklampa på soverommet følger med i handelen. Senga kan også inkluderes dersom det er ønskelig. Taklampa i stua beholdes av selger og vil derfor bli fjernet før overtakelse.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox fiberaksess. Kostnadene knyttet til Kabel-TV og internett betales av den enkelte seksjonseier.

### **Parkering**

Parkering i parkeringskjeller samt på gjesteparkering.

Det er anlagt ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til hver parkeringsplass i parkeringskjelleren. Den som har bruksrett til en parkeringsplass,

skal tegne eget abonnement hos aktuell leverandør for å lade i ladepunktet. Kostnaden faktureres seksjonseieren direkte fra leverandøren.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 95582586

### **Diverse**

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

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme i alle rom (unntatt bod), tilkoblet bergvarmepumpe.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

A

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

### Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

76 140 (Omkostninger totalt)

88 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 078 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 080 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 7 985 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

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

### Formuesverdi primærbolig

Kr 655 675 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 622 699 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, energi til lading av elbil/hybrid, innboforsikring, eiendomsskatt, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Velforening**

Seksjonseierne i sameiet plikter å være medlem i velforeningen, som er eller vil bli etablert, for forvaltning, drift og vedlikehold av felles adkomstvei, felles renovasjonsanlegg, lekeplasser og det som ellers følger av velforeningens vedtekter. De kostnadene som tilordnes sameiet eller seksjonerseierne (velforeningskontingent) skal fordeles mellom bruksenheten med lik del, hvis ikke vellet fakturerer seksjonseierne kontingenten direkte.

### **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**

48/2442

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer forretningsførrel, revisjon, kontingent velforening, Altibox

fiberaksess, a-konto energioppvarming varmtvann for vannbåren gulvvarme, serviceavtaler heis, brannalarm og sprinkler, vaktmestertjenester, stell grøntanlegg og snørydding, bygningsforsikring, felles strøm samt generelt vedlikehold og andre driftskostnader. Kostnadene er fordelt som følger: Felleskostnader: kr. 1 911,-, A-konto energi: kr. 721,-, Parkering: kr. 100,-.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 732

## Sameiet

### **Sameienavn**

Høgli boligsameiet

### **Organisasjonsnummer**

932360284

### **Om sameiet**

Sameiet består av 30 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Næringsseksjonen utgjør eiendommens underetasje, og inneholder parkeringsplasser, boder sykkelparkering, teknisk rom, tavlerom, postkasser og andre felles funksjoner.

### **Styregodkjennelse**

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

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår: Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom. Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom. Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellespark.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Solibo Fredrikstad AS

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 156, bruksnummer 296, seksjonsnummer 3 i Indre Østfold kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3118/156/296/3:

31.01.2022 - Dokumentnr: 114600 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:126

Gjelder senere fradelte parseller

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3118 Gnr:156 Bnr:296

Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Sletting av rettighetshaver

Slettet: Knr:3014 Gnr:156 Bnr:277 Snr:1

Slettet: Knr:3014 Gnr:156 Bnr:277 Snr:2

Slettet: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:224

Slettet: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:225

Slettet: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:226

Slettet: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:227

Slettet: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:228

Slettet: Knr:3118 Gnr:156 Bnr:292

Slettet: Knr:3118 Gnr:156 Bnr:293

Slettet: Knr:3118 Gnr:156 Bnr:294

Slettet: Knr:3118 Gnr:156 Bnr:295

31.01.2022 - Dokumentnr: 114600 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:224

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:225

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:226

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:227

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:228

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:156 Bnr:292

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:156 Bnr:293

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:156 Bnr:294

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:156 Bnr:295  
Gjensidig vederlagsfri rett til ferdsel, lek og rekreasjon på areal avsatt til felles  
lekeplass  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:156 Bnr:296  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2022 - Dokumentnr: 114600 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:224  
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:225  
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:226  
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:227  
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:228  
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:156 Bnr:292  
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:156 Bnr:293  
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:156 Bnr:294  
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:156 Bnr:295  
Gjensidig vederlagsfri rett til å liggende nødvendig teknisk infrastruktur samt adkomst  
Gjelder også senere fradelte parseller  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:156 Bnr:296  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2022 - Dokumentnr: 114600 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/  
huseierforening  
Gjelder også senere fradelte parseller  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:156 Bnr:296  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2022 - Dokumentnr: 244682 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/  
huseierforening  
Gjelder også senere fradelte parseller  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:156 Bnr:296  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2023 - Dokumentnr: 139601 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/  
huseierforening  
Gjelder også for senere fradelte parseller  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:156 Bnr:296  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2023 - Dokumentnr: 1082339 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 3

Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 48/2442

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 04.12.2024. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

04.12.2024.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.  
Eiendommen har adkomst via privat vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsplan:  
Navn: Høgli-012520180005.  
Formål: Blokkbebyggelse, Friområde.

Mulig inngrep på Reguleringsplan:  
Eiendommen øst for 156/296 er regulert til småhusbebyggelse og må påregnes bebygd i framtiden.

Kommunedelplan:  
Navn: Kommunedelplan for Mysen-01252007001.  
Formål: Boligbebyggelse.

Kommuneplan:  
Navn: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101.  
Formål: Boligbebyggelse, Friområde, Hensynssone H570:5-2-Bevaring kulturmiljø.

Mulig inngrep på Kommuneplan:  
Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2020 gjelder foran kommuneplanens arealdel ved motstrid. Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Styret skal orienteres ved utleie

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 000 Fotograf
- 4 600 Kommunale opplysninger
- 21 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

5 250 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig  
11 150 Utlegg takst/tilstandsrapport  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 96 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000 for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

Sofie Gustavsen Kolshus  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no  
Tlf: 486 01 848

**Oppdragstaker**

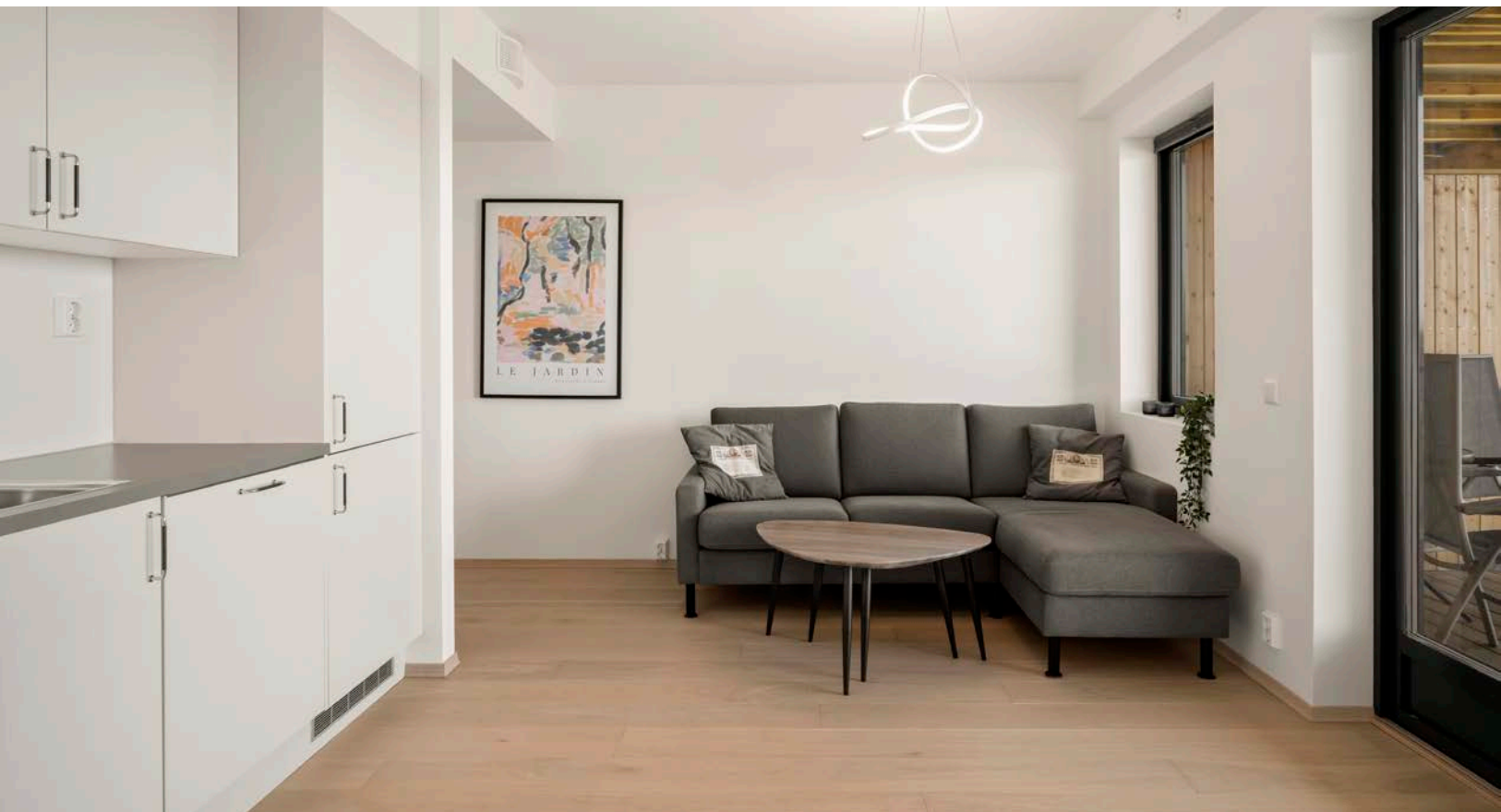
Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065  
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

**Salgsoppgavedato**

17.04.2026



Velkommen til Høgliveien 38 i Mysen!



En lys og moderne leilighet med åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning.



Stilrent kjøkken fra 2023, type Sigdal Kjøkken, med slette, lyse fronter og laminerte benkeplater.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, samt kjøl- og frysescap.



Det er plass til en hyggelig spisegruppe på kjøkkenet.

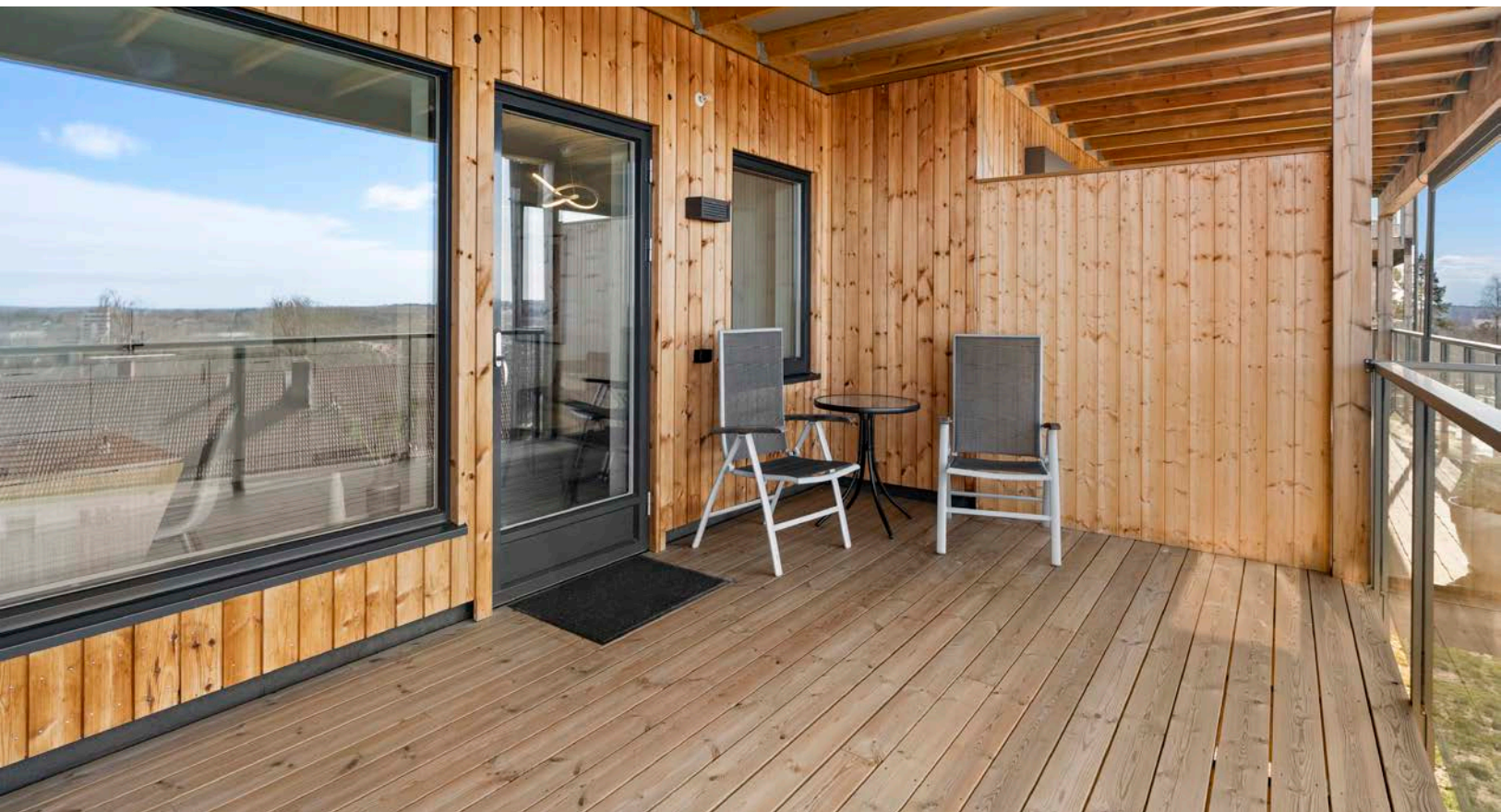




Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på 14 kvm.



Flott utsikt



Takoverbygget balkong med belysning og stikkontakt på veggen.



En usjenert uteplass som gir gode muligheter til å skape ditt eget uterom – perfekt for måltider, avslapning og hyggelige stunder.



Gode solforhold kombinert med en flott utsikt



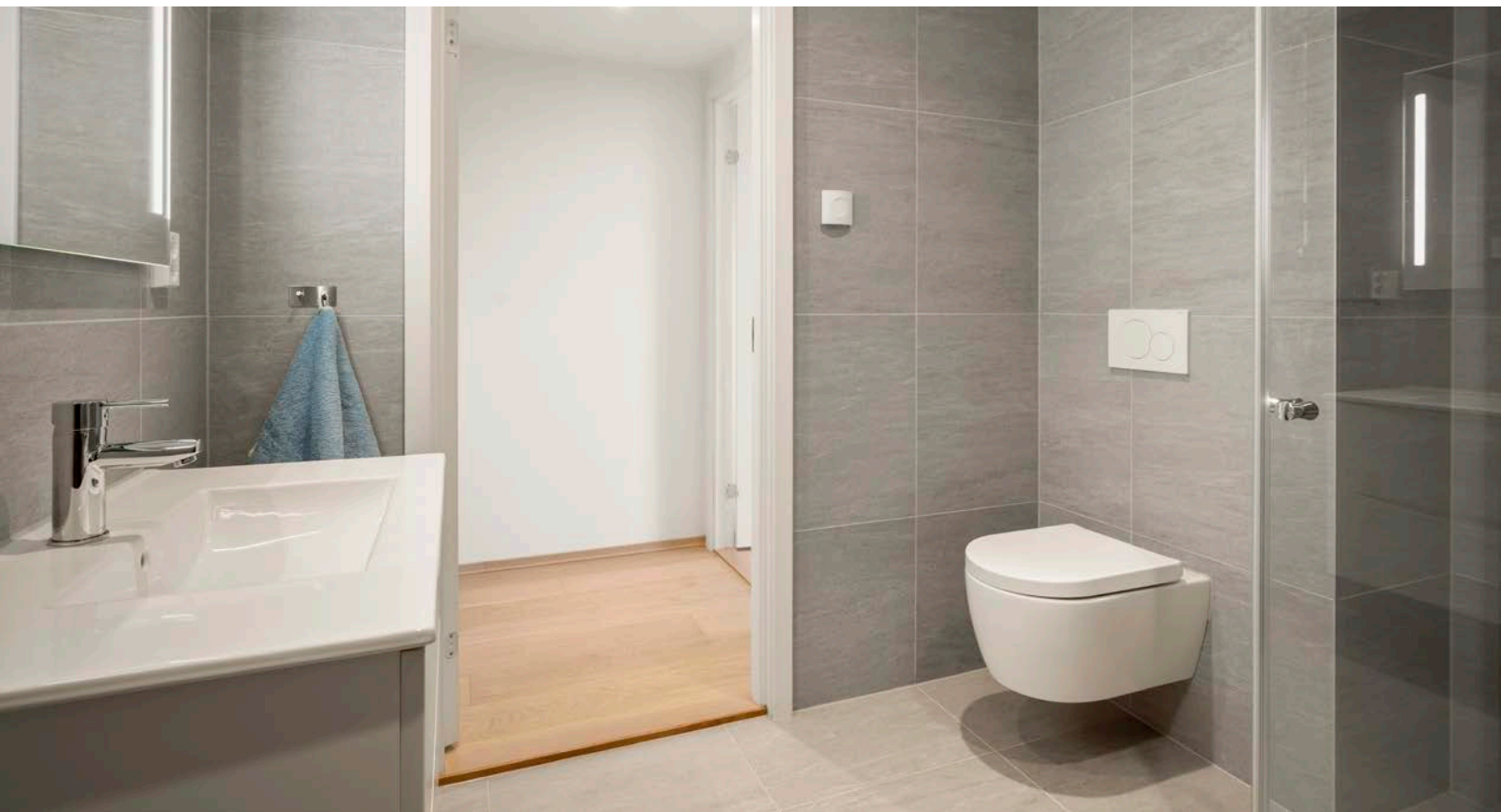
Innbydende soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsninger.



Fra soverommet er det tilgang til praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter.



Flislagt bad med opplegg og plass til vaskemaskin.



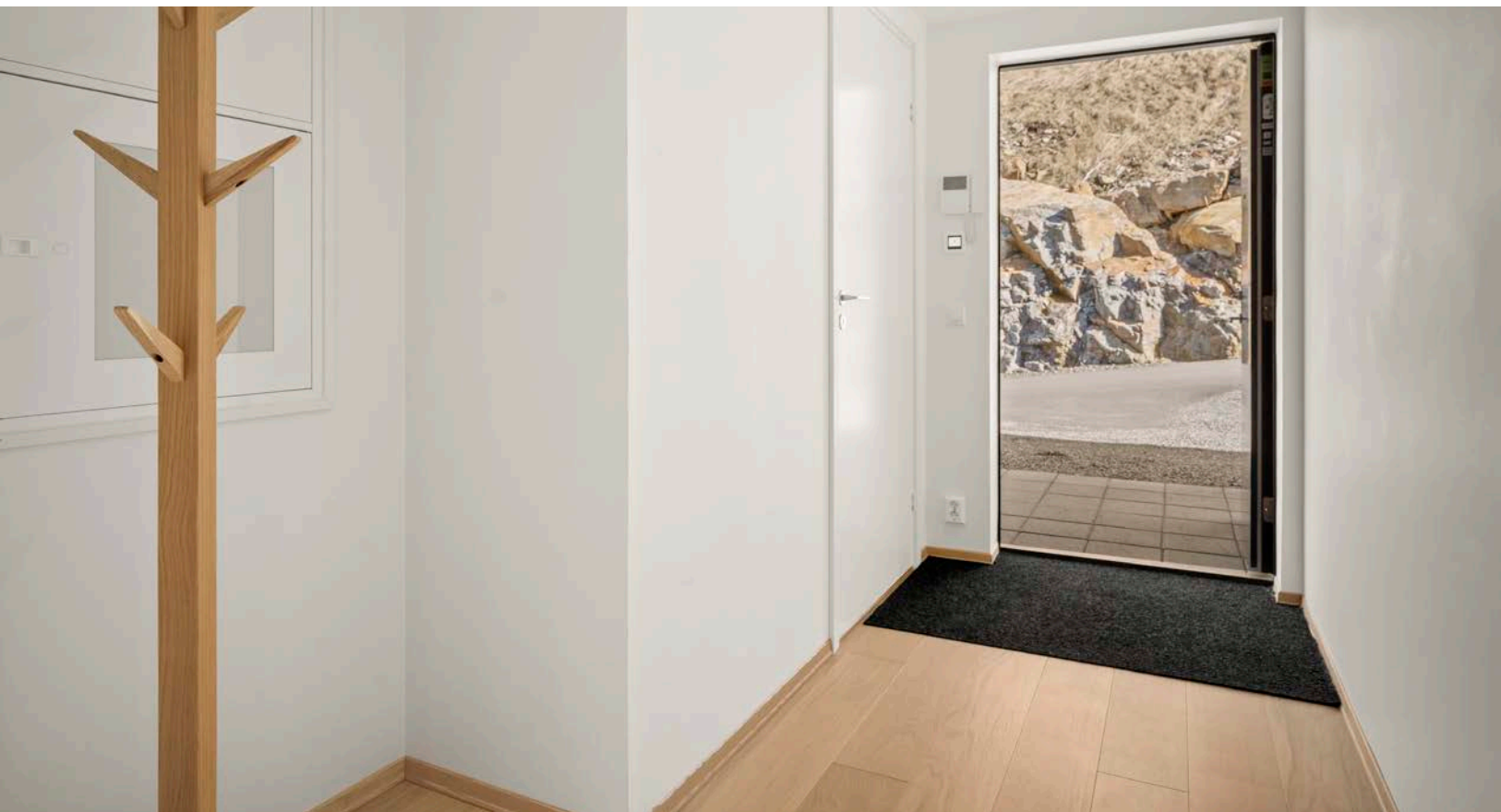
Det er montert downlights i himlingen og det er lagt vannbåren varme i gulvet.



Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt.

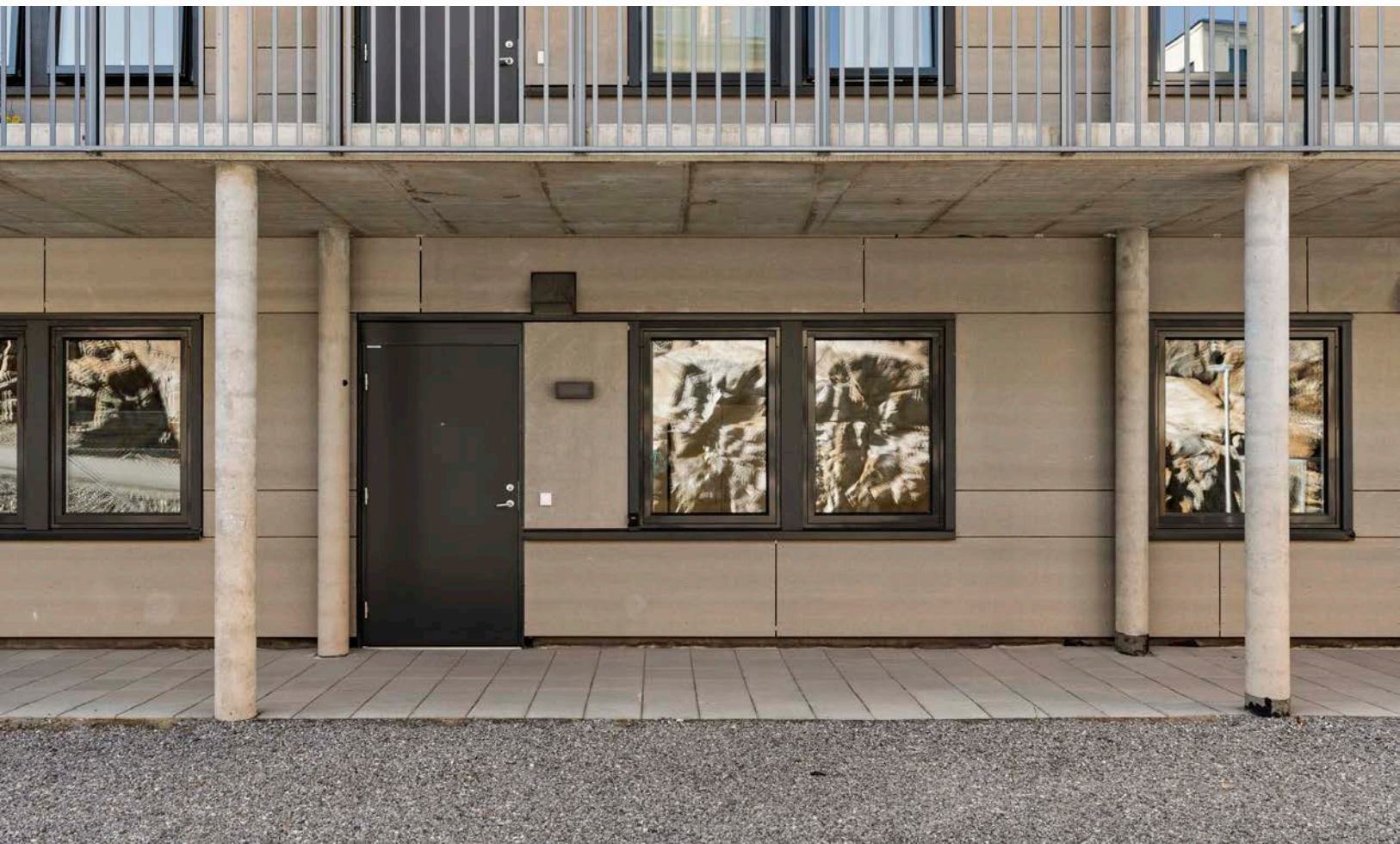


Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil med belysning.

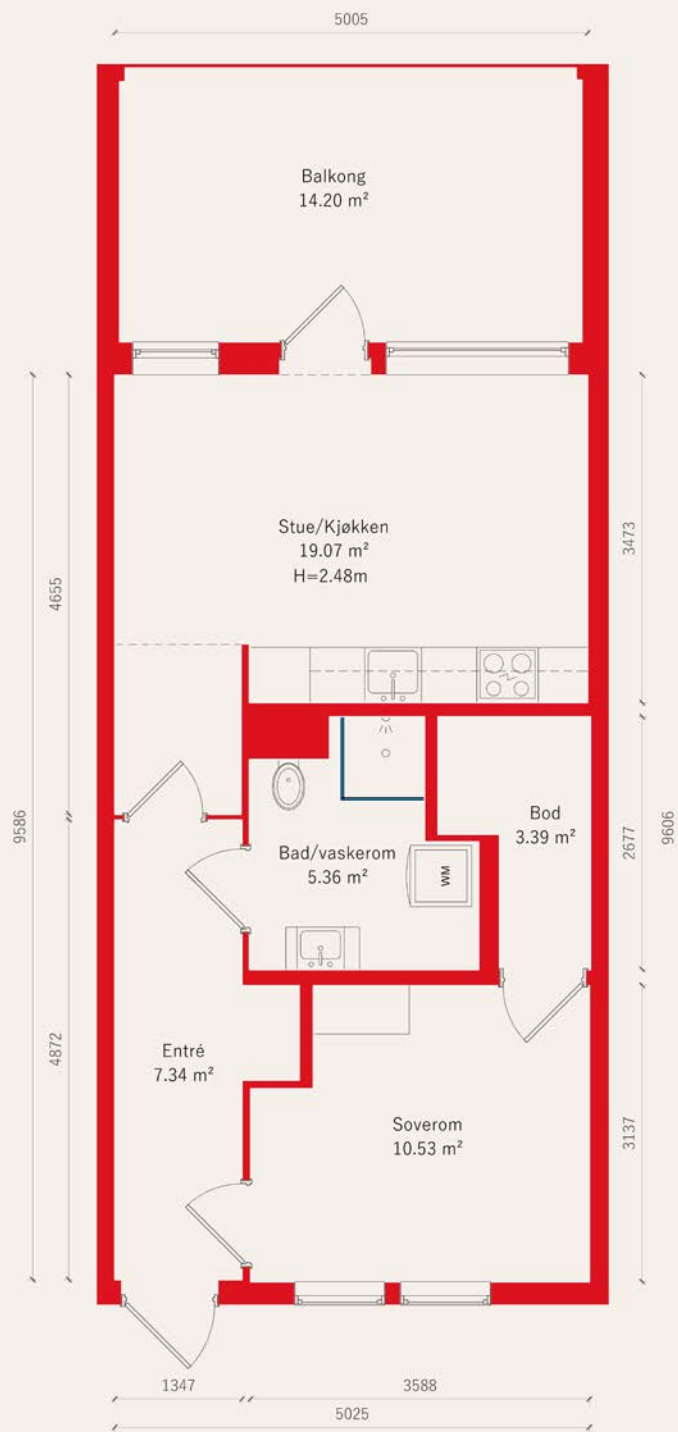


Entré










# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Høgliveien 38, 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 # gnr. 156, bnr. 296, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m<sup>2</sup> BRA-i: 49 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 13975-3337

Eiendomsverdi ref nr: XL7716

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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

## Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink that reads "Are Johan Moen".

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Leilighet med beliggenhet i 1. etasje. Bygningen ble oppført i 2023. Yttervegger i trekonstruksjoner, ferdige elementer fra Optimera. Vegger er kledd utvendig med trekledning (malmfuru). Takkonstruksjon i tre, type flatt tak, teknet med sarnafilduk eller lignende. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra 2023.

Leiligheten fremstår med en bra standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2023, type Sigdal Kjøkken, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, samt kjøll- og fryseskap. Bad/vaskerom med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil med belysning, dusj samt vegghengt toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist avvik befaringsdagen, tilknyttet stikkontakt i stue.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Balkong på 14 m<sup>2</sup>, vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er benyttet aluminium/glass på rekkverket. Balkongen er takoverbygget, og det er montert belysning og stikkontakt på veggen

### INNVENDIG [Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: 1-stavs eikeparkett i oppholdsrom/gang. Fliser i bad.  
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.  
Himlinger: Sparklede og malte plater.  
Innvendig har boligen malte, glatte dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren varme i gulvet.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2023, type Sigdal Kjøkken, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, samt kjøll- og fryseskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjonstoppen og er tilkoblet ventilasjonsanlegget. Det er montert belysning mellom skapene. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt

med komfyrvakt og lekkasjestopper etter byggetidens krav.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Ventilasjon:  
Boligen har balansert ventilasjon.

Oppvarming:  
Vannbåren gulvvarme i alle rom (ikke bod), tilkoblet felles bergvarmepumpe.

Annet:  
Sikringsskap med automatiske sikringer.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Felles, eiet tomt på 5 184 m<sup>2</sup>. Asfalterte adkomstveier. Parkering skjer i parkeringskjeller samt på gjesteparkeringsplass.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

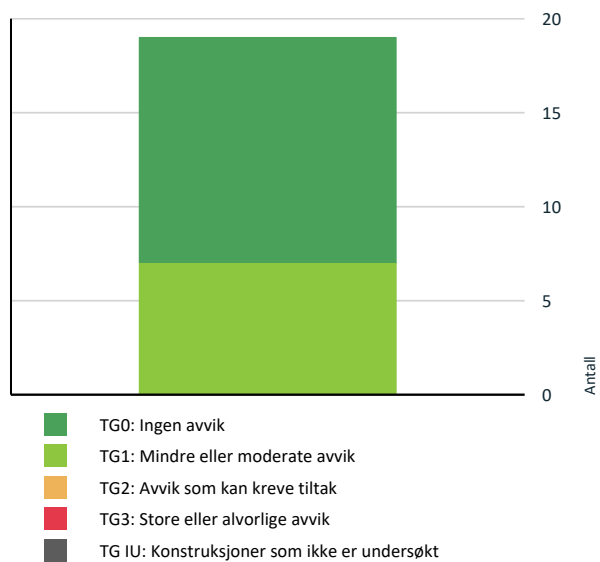
### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

## Energimerke



### Energikarakteren

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



### Energi

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

### Om grunnlaget for energimerket

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2023

### Kommentar

Data fra www.eiendomsverdi.no

### Anvendelse

#### Standard

Bygget har gjennomgående god standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er tilnærmet nytt

## UTVENDIG

### TG 0 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra 2023.

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

### TG 0 Dører

#### Beskrivelse

Isolert ytterdør.

Terrassedør med energiglass.

- Utevendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

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

#### Beskrivelse

Balkong på 14 m<sup>2</sup>, vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er benyttet aluminium/glass på rekkverket. Balkongen er takoverbygget, og det er montert belysning og stikkontakt på veggen

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

1. etasje:

Gulv: 1-stavs eikeparkett i oppholdsrom/gang. Fliser i bad.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

- Overflater fremstår med en normal slitasjegrad.

### TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjeskillet ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 2-3 mm avvik. Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje uten vesentlige avvik, med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren varme i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer/FDV.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 29 mm. Også påvist 15 mm oppbrett på tettesjikt ved dør. Greie fallforhold i badet.

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

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og fremlagt brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er under 5 år gammelt. Ellers er områder tilgjengelig for hulltaking ikke egnet for hulltaking grunnet kjøkkeninnredning/oppvaskmaskin samt tekniske installasjoner og rør.

- Foretatt fuktsøk i utsatte områder i badet uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 0 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2023, type Sigdal Kjøkken, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, samt kjøl- og frysenskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjonstoppen og er tilkoblet ventilasjonsanlegget. Det er montert belysning mellom skapene. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper etter byggetidens krav.

- Kjøkkenet fremstår i en normal stand og forfatning. Ikke påvist vesentlige avvik. Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale verdier.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 0 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 0 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran og vannmåler for varmt- og kaldtvann er plassert i fordelerskapet.



### TG 0 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 0 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

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

### TG 0 Varmesentral

#### Beskrivelse

Felles bergvarmepumpe. Varmepumpe er plassert i kjeller, og er ikke inspisert.

- En veske-til-vann-varmepumpe, også kalt bergvarmepumpe, bruker energi lagret i fjell til å varme opp varmtvann og vannbåren gulvvarme. Oppvarming med en slik varmepumpe gir lavere energibruk enn ved bruk av strøm.

### TG 0 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i alle rom (ikke bod), tilkoblet felles bergvarmepumpe.

# Tilstandsrapport



## 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 bygnings-sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringskap med automatiske sikringer.

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.  
**2023**
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?  
**Ukjent**  
**- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.**
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?  
**Ja Ved bruk av stikkontakt i stue går sikring. Årsak er ukjent.**
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 varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

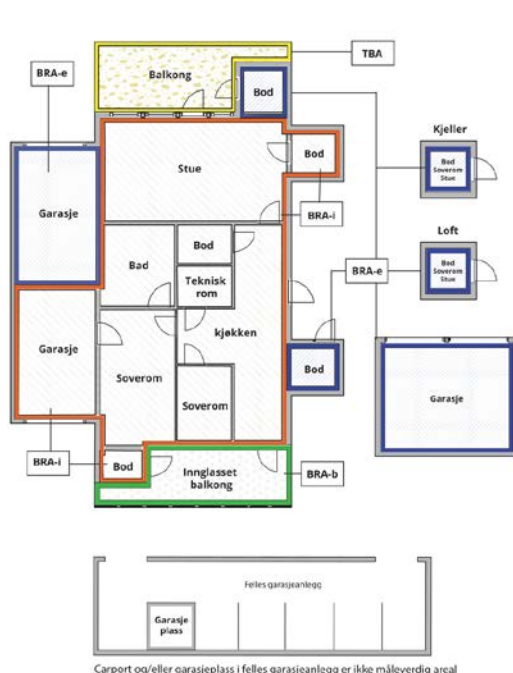
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	49			49	14
Parkeringskjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>49</b>	<b>5</b>			<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>54</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom, bod		
Parkeringskjeller		Bod	

### Kommentar

- Parkering på oppmerket plass i parkeringskjeller.

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO ved oppmåling av eiendommen. Skanneren registrerer ca. 420 000 laserpunkter per sekund og genererer en digital punkt-sky som danner en nøyaktig digital tvilling av bygningen. Dette gir et svært presist grunnlag for oppmåling, arealberegning og utarbeidelse av målsatte tegninger.

Skannedata for denne boligen kan også benyttes til en rekke andre formål, blant annet:

- utarbeidelse av målsatte plantegninger, snitt og fasader
- eksport av DWG- og andre CAD-filer for videre prosjektering
- grunnlag for arkitekt- og byggesøknader
- BIM-modellering og prosjektering
- dokumentasjon ved ombygging eller rehabilitering
- kontrollmåling av eksisterende bygg
- volum- og arealberegninger
- digital dokumentasjon for eiendomsforvaltning og drift

Dersom det er behov for DWG-filer, punkt-sky eller annet tegningsgrunnlag, kan dette leveres etter nærmere avtale.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* - Ved oppføring av bolig. Foreligger brukstillatesle.

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	156	296		3	5184.1 m <sup>2</sup>	I følge seeiendom.kartverket.n o	Ikke relevant

### Adresse

Høgliveien 38

### Hjemmelshaver

Østereng Markus

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i en blindvei i et barnevennlig og populært boligområde. Det er gangavstand til Mysen sentrum, skoler og barnehager. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 65 minutter til Oslo S). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

### Adkomstvei

Privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Felles, eiet tomt på 5 184 m<sup>2</sup>.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.03.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	02.03.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

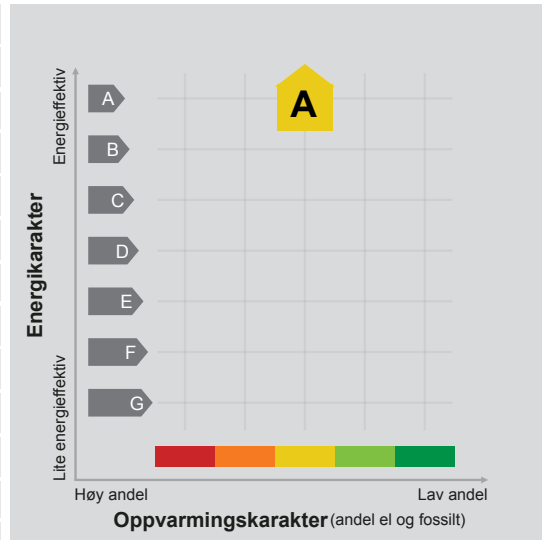
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Høgliveien 38
Postnummer	1850
Sted	MYSEN
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	156
Bruksnummer	296
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301048953
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2a9a0815-1f70-425c-8946-f24ec82098ea
Dato	14.12.2023
Innmeldt av	Agnalt & Holmen AS v/ MAGNE AGNALT



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

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

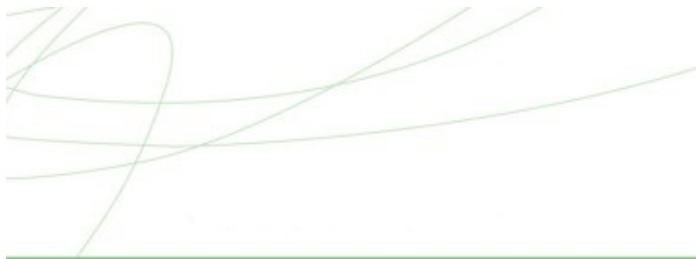
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

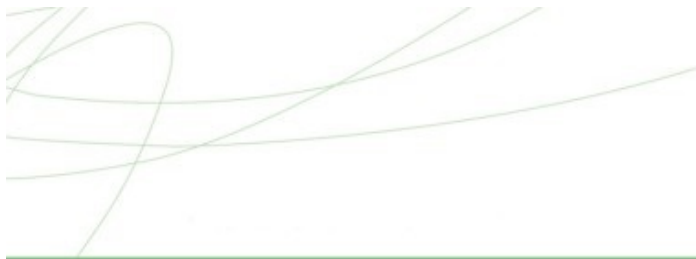
**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2023
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	48
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Høgliveien 38  
Postnummer: 1850  
Sted: MYSEN  
Kommune: Indre Østfold  
Bolignummer: H0101  
Dato: 14.12.2023 16:44:28  
Energimerkenummer: 2a9a0815-1f70-425c-8946-f24ec82098ea

Kommunennummer: 3014  
Gårdsnummer: 156  
Bruksnummer: 296  
Seksjonsnummer: 3  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 301048953

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

### Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

### Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	13 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	48 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	48 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	48 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	121 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	67,8 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,97 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	09.10.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	204 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatter)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,24
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,76
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,45
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Askim (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.12.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
<b>Beregningsprogram</b>	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
<b>Energirådgiver</b>	
Firma	Agnalt & Holmen AS
Navn person	Agnalt & Holmen AS
<b>Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS</b>	
<b>Netto energibudsjett</b>	
Romoppvarming	27,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,2 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	97,6 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 567 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	73,71 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1 829 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	74,06 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 585 kWh/år
<b>Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.</b>	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
<b>Beregnet levert energi ved normalklima</b>	
Elektrisitet	3 567 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 567 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	58,8 %



# 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

Markus Østereng

---

Boligen

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

Høgliveien 38

1850 Mysen

3118-156/296/0/3



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Har fått nabovarsel om at bygget nedenfor eiendommen har søkt om bruksendring til boligformål. I henhold til søknaden skrives det at det er vanskelig å se at dispensasjonen vil medføre ulemper eller forringe området karakter som boligområde.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



### Aktiv Eiendomsmegling Askim

E-post: [Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no](mailto:Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no)

### Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16  
0191 Oslo  
NO 920 800 572 MVA  
[meglerkontakt@solibo.no](mailto:meglerkontakt@solibo.no)

### Boligopplysninger for boligselskap:

### Eierseksjonssameiet Høgli

03.03.2026

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.03.2026

**Boligselskap:** Eierseksjonssameiet Høgli  
**Organisasjonsnr:** 932 360 284  
**Gnr./bnr:** 156 / 296  
**Eier(e):** Markus Østereng

**Seksjonsnr:** 3  
**Adresse:** Høgliveien 38, 1850 Mysen

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/hogli/](http://home.solibo.no/hp/hogli/)  
**Kontakt skjema til styret:** [home.solibo.no/hp/hogli/kontakt](http://home.solibo.no/hp/hogli/kontakt)

### Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

### Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/  
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Forsikrings selskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 95582586
- **Opplysninger om ferdigattest/  
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

· **Parkering:** Seksjonen disponerer én parkeringsplass.  
Bruksrett for parkering tinglyses som 1/73 av seksjon 31.

**Lånekostnader:** Ingen felles lån

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Felleskostnader kr 1.911,- pr. md.  
A-konto energi kr 721,- pr. md.  
Parkering kr 100,- pr. md.  
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.732,- pr. md.

**Felleskostnadene inkl:**

Forretningsfører, revisjon, kontingent vel-forening, Altibox fiberaksess, a-konto energi oppvarming varmtvan for vannbåren gulvvarme, serviceavtaler heis, brannalarm og sprinkler, vaktmestertjenester, stell grøntanlegg og snørydding, bygningsforsikring, felles strøm samt generelt vedlikehold og andre driftskostnader.

**Avregning av vannmålere**

Megler må melde inn eierskifte til Techem med informasjon om overtagelsesdato, navn på selger, samt navn og e-post på kjøper. Informasjon sendes til avregning@techem.no.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025:**

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 23 125	kr 5 107

**Opplysning om restanser**

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.  
Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,  
Solibo AS**

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HØGLI

(Vedtatt på årsmøte 23.04.2025)



## Sameiet og eiendommen

Den enkelte seksjonseier er pliktig til å verne om sin og sameiets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte.

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i sameiets boregler og følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

Manglende vedlikehold, hærverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt. Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.

## Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00 - 06:00 i henhold til politivedtektene for Indre Østfold Kommune. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, **bør beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid**. Støy kan være sjenerende om den vedvarer over lengre tidsrom, også i perioden før kl. 23:00.

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet kl. 07:00 - 20:00, men ikke på søn. - og helligdager.

## Dugnad

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning. Styret registrerer deltakelse. Dersom en andelseier ikke kan delta til fastsatt tid, vil dugnad kunne gjennomføres på annen dag etter styrets samtykke.

Styret fastsetter eventuelt andre ordninger dersom enkelte ikke kan delta i slik fellesinnsats.

## Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system. Sameiet har en avfallsstasjon, nedenfor bygg A og B, og brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler. Søppel må ikke under noen omstendigheter plasseres på utsiden av søppeldunk

### Merknad:

1) Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonene er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.

2) Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom.

## **Parkering**

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. Parkeringsplass kan ikke benyttes til oppbevaring av andre ting enn bil, motorsykkel, tilhenger eller sykkel så lenge dette er innenfor oppmerket felt. Sykler kan bli fjernet om de ikke settes innenfor merket område.

Det må bare parkeres på oppmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

Utleie av parkeringsplass skjer etter regler i Sameiets vedtekter paragraf 6.2.

Gjesteparkering kan kun benyttes av besøkende gjester.

Det er ikke anledning til å vaske biler, motorsykler, sykler eller annet utstyr i parkeringsarealene.

El-bil lading skal ikke skje fra stikkontakt i felles strømanlegg.

## **Husdyr**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellespark.

## **Bruk av veranda/terrasse**

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet. Trekk grillen vekk fra brennbart materiale før den tas i bruk. La den avkjøles før den settes tilbake.

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekverket, men plasseres på balkonggulvet.

Vannsluk/drenering på veranda må holdes åpen og renses med jevne mellomrom.

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt.

Bruk av vinter/julebelysning skal være av klar type og ikke av blinkende art

Sigarettsneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på sameiets fellesareal for øvrig.

### **Fellesareal ved heis og korridorer**

Fellesareal ved heis og svalganger skal holdes ryddig og pent. Inngangspartier og svalganger i alle etasjer er fellesareal. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander, henge opp bilder/plassere møbler eller å «privatisere» eget inngangsparti. Dørmatter skal være nøytrale.

Viktig at det sikres gode rømningsveier

### **Skilting av dører og postkasser**

Hver dør og postkasse skal ha navneskilt merket med navn til beboer.

Design og mal for skilt for postkasse er fastsatt og bestilles hos *Skilthandelen.no*

Navneskilt til leiligheter på utleie skal til enhver tid være oppdaterte med leietakers navn.

### **Synlige gjenstander**

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser, glassvegger, levegger, screens etc.

Balkongflagg er tillatt. Viktig at disse festes godt slik at disse ikke faller ned. Balkongflagg skal eventuelt monteres på høyre side på balkongstolpe

Det er ikke anledning til å feste gjenstander på fasadevegger og ytterdør til leilighet.

Styret fastsetter regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser.

### **Bruksoverlating**

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, skal styret orienteres.

### **Røyking**

Det er ikke tillatt å røyke ved hovedinnganger, i heis, trappopp ganger, garasjekjeller, øvrige innvendige fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter, eller sjenerer naboer.

Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter, eller å etterlate snus innenfor sameiets fellesarealer.

## **Adgang og låsing**

Ytterdører skal holdes låst. Kun personer som skal besøke en selv skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem. Ved bruk av garasjeport må det tilsees at ingen uvedkommende kommer seg inn under inn- og utkjøring.

Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via ringeklokke/åpningssystem. Møt personen ved hovedinngangen, og forsikre deg om at vedkommende kan slippes inn.

## **Overholdelse av fastsatte boregler**

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til sameiets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lover og regler.

Den enkelte seksjonseier må vise hensyn til de øvrige seksjonseiere i sameiet og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.

## **Generelt**

Alle har plikter til å verne om ytre anlegg, og bidra til trivsel for beboerne.

Melding skal sendes til Styret om salg av eierseksjon før den utlyses for salg.

Dersom det oppstår lekkasje, tette sluk etc. i leiligheten skal Styret informeres.

Lading av el-sykler:

- Batteriet må ikke ligge på brennbart materiale mens det lades.
- Batteriet bør ikke ligge på gulv med varmekabler etc. under lading.

## VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET HØGLI

### 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Høgli boligsameie, Mysen, i Indre Østfold kommune.

Sameiet består av eiendommen gnr. 156, bnr. 296 i Indre Østfold kommune.

Sameiet består av 30 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Næringsseksjonen utgjør eiendommens underetasje, og inneholder parkeringsplasser, boder sykkelparkering, teknisk rom, tavlerom, postkasser og andre felles funksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring for eiendommen. Boligseksjonenes sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder. Næringsseksjonene har fått telleren 1. Se nærmere i punkt 8 om betydningen av det ved fordeling av felleskostnader. I disse vedtektene brukes «bruksenhet» og «seksjon» som uttrykk for det samme.

### 2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

### 3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

### 4. Seksjonseierens bruksrett

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Det er utarbeidet egne vedtekter for næringsseksjonen som regulerer nærmere rettigheter og plikter mellom hjemmelshaverne til næringsseksjonen. De samme vedtektene gir bruksrettigheter for boligseksjonene i næringsseksjonen. Vedtektene for næringsseksjonen utgjør vedlegg 1 til disse vedtektene.

### 5. Vedlikehold

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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i 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.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter 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 installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

## **6. Parkering og boder**

### **6.1 Underetasje/parkeringskjeller og gjensteparkering**

Sameiet har 42 parkeringsplasser i sameiets parkeringskjeller. 3 parkeringsplasser er HC-plasser. Det er i tillegg anlagt noen gjesteparkeringsplasser på sameiets eiendom på utomhusområde.

### **6.2 Organisering av underetasje/parkeringskjeller, gjesteparkering og bod:**

Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes til gjesteparkering.

De seksjonseiere som har ervervet bruksrett til parkeringsplass i er tildelt bruksrett til parkeringsplass av utbygger. Det samme gjelder den som har ervervet bruksrett til bod. Underetasjen er organisert som en næringsseksjon. De som har ervervet bruksrett til parkeringsplass vil være hjemmelshaver til den aktuelle næringsseksjonen. Erverv av en – 1 – bruksrett til parkeringsplass gir eierandel på 1/73 av næringsseksjonen. Erverv av en – 1 – bruksrett til bod gir på samme måte eierandel på 1/73 av næringsseksjonen. Utbygger vil beholde bruksretten til parkeringsplasser og boder hvor bruksrettene ikke er solgt, og vil være hjemmelshaver til ideell andel av næringsseksjonen i forhold til hvor mange bruksretter utbygger disponerer til enhver tid.

Eierandeler i næringsseksjonen som er organisert med realbinding til boligseksjonen kan ikke overdras særskilt. Disse ideelle andelene til næringsseksjonen overdras sammen med salg av boligseksjonen de er realbundet til. Overdragelse av andre andeler i næringsseksjonen, eller utleie av bruksretter til parkeringsplasser, kan bare skje til seksjonseiere i Høgli boligsameie.

### **6.3 Kostnader og vedlikehold:**

Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av underetasjen/parkeringskjelleren. Kostnadene fordeles med 1/5 på bodene og 4/5 på parkeringsplassene, og fordeles mellom hjemmelshaverne i næringsseksjonen i forhold til hvor mange ideelle andeler man har relatert til bod og parkeringsplass.

Hjemmelshaverne til næringsseksjonen betaler a konto et beløp i månedlige felleskostnader pr. parkeringsplass og bod for drift og vedlikehold næringsseksjonen. Beløpet er NOK 250 pr. parkeringsplass og bod pr. mnd, og NOK 50 pr mnd for dem som bare disponerer bod. Beløpet er NOK 200 pr mnd for dem som bare disponerer parkeringsplass. Beløpene kan endres av styret i Høgli boligsameie i tråd med hva som er de faktiske drifts- og vedlikeholdskostnadene. Beløpet kommer i tillegg til de felleskostnadene som blir å betale for boligseksjonen.

### **6.4 Ladepunkt for elbil**

Det er anlagt ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til hver parkeringsplass i parkeringskjelleren. Den som har bruksrett til en parkeringsplass, skal tegne eget abonnement hos aktuell leverandør for å lade i ladepunktet. Kostnaden faktureres seksjonseieren direkte fra leverandøren.

### **6.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene, og i næringsseksjonen som omfatter parkeringsplassene, som er nødvendige på grunn av seksjonseierens

eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en hjemmelshaver til næringsseksjonen som omfatter parkeringsplassene, uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en hjemmelshaver med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne hjemmelshaveren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom hjemmelshaveren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i næringsseksjonen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

## **7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen og andelen i næringsseksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven, disse vedtektene og vedtektene for Høgli parkeringssameie.

## **8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Næringsseksjonen skal ikke belastes felleskostnader ut over det som fremgår av punkt 6.3. Når vedtektene regulerer at felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, betyr det at det skal fordeles mellom boligseksjonene, og etter sameiebrøken for boligseksjonene. Når vedtektene regulerer at felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne med lik del, betyr det mellom boligseksjonene med lik del.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog med de unntak som er beskrevet i nedenfor:

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

- Forretningsførsel/revisjon

Kostnadene til drift og vedlikehold av underetasjen/parkeringskjeller fordeles som angitt i punkt 6.3.

Dette sameiets andel velforeningskontingenten, jfr punkt 21 skal fordeles som angitt i punkt 21.

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

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og internett
- Energi til lading av elbil/hybrid

Øvrige felleskostnader, herunder nye, skal fordeles etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

## **9. Seksjonseiernes ansvar utad**

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

## **10. Årsmøtet**

### **10.1 Årsmøtets myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### **10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet**

Hver boligseksjon har én stemme i årsmøtet (eierandel i næringsseksjonen gir ingen stemme på årsmøte). Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på

mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

### **10.3 Årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. 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 etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **10.4 Innkalling til årsmøte**

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

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

### **10.6 Møteledelse. Protokoll**

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

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

## **11. Styret**

### **11.1. Valg av styre**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

### **11.2. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

### **11.3. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### **11.4. Styrets beslutningsmyndighet**

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## **12. Forretningsfører**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **13. Inhabilitet**

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **14. Hvem som kan forplikte sameiet utad**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Årsmøte kan meddele signaturrett til ett eller flere av styrets medlemmer, hver for seg eller sammen.

#### **15. Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **16. Regnskap**

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

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

#### **17. Revisjon**

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

#### **18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

#### **19. Bygningsmessige arbeider**

Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i hoveddelen, dersom (på vilkår av at):

- a) tiltaket ikke påfører andre bruksenheter/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig måte.
- b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- c) tiltaket ikke svekker bygningsmessige konstruksjoner
- d) tiltaket ikke medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike jfr punkt 6 eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6.
- e) nødvendige offentlige tillatelser er gitt.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av hoveddelen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre bruksenhetsens boder i kjeller, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (yte rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke. Forbudet gjelder også endringer på en bruksenhets eventuelle innvendige tilleggsarealer. Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke, jfr eierseksjonsloven § 49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen forøvrig inkludert fasader, så som oppsetting/montering paraboler eller andre antenner, varmepumper, solceller, sol/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod, etc.

Den type innglassing av balkonger som eventuelt ble tilbudt av utbygger ved oppføring av sameiets bygg, er forhåndsgodkjent, og kan oppføres av seksjonseierne uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.

## **20. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## **21. Velforeningen Høgliveien Mysen**

Seksjonseierne i sameiet plikter og være medlem i velforeningen, som er eller vil bli etablert, for forvaltning, drift og vedlikehold av felles adkomstvei, felles renovasjonsanlegg, lekeplasser og det som ellers følger av velforeningens vedtekter.

De kostnadene som tilordnes sameiet eller seksjonerseierne (velforeningskontingent) skal fordeles mellom bruksenheten med lik del, hvis ikke vellet fakturerer seksjonseierne kontingenten direkte.

## **22. Eierseksjonsloven**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOooo

## VEDTEKTER FOR TINGSRETTLIGE SAMEIE - HØGLI PARKERINGSSAMEIE

### 1. Navn, eiendom og formål

Sameiets navn er Høgli parkeringssameie.

Sameietingen er næringsseksjonen gnr 156, bnr 296, snr 31, i Indre Østfold kommune. Næringsseksjonen utgjør 42 parkeringsplasser, 31 boder, teknisk rom, tavlerom, sykkelparkering, og seksjonen utgjør underetasjen i Høgli boligsameie.

Disse vedtektene regulerer forholdet mellom sameierne i næringsseksjonen, som også er hjemmelshavere til en ideell andel av næringsseksjonen.

### 2. Sameiernes rettslig og faktiske rådighet

Den som har ervervet bruksrett til parkeringsplass blir hjemmelshaver til 1/73 av næringsseksjonen for hver bruksrett til parkeringsplass som er ervervet. En eierandel i næringsseksjonen på 1/73 gir bruksrett til 1 parkeringsplass, og bruksretten gjelder den parkeringsplassen som er tildelt av utbygger.

Den som har ervervet bruksrett til bod blir hjemmelshaver til 1/73 av næringsseksjonen for hver bruksrett til bod som er ervervet. En eierandel i næringsseksjonen på 1/73 gir følgelig bruksrett til 1 bod, og bruksretten gjelder den boden som er tildelt av utbygger.

Utbygger vil beholde bruksretten til parkeringsplasser og boder hvor bruksrettene ikke er solgt, og vil være hjemmelshaver til ideell andel av næringsseksjonen i forhold til hvor mange bruksretter utbygger disponerer til enhver tid.

### 3 Kostnader og vedlikehold:

Det er Høgli boligsameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av næringsseksjonen. Kostnadene, som blir å belaste næringsseksjonen etter vedtektene for Høgli boligsameie, fordeles med like deler på hver parkeringsplass og hver bod, og fordeles mellom hjemmelshaverne i næringsseksjonen i forhold til hvor mange ideelle andeler man har relatert til parkeringsplass og bod.

1/5 del av kostnadene fordeles på bodene, mens 4/5 fordeles på parkeringsplassene.

Hjemmelshaverne til næringsseksjonen betaler a konto et beløp i månedlige felleskostnader pr. parkeringsplass og bod for drift og vedlikehold av næringsseksjonen. Beløpet er NOK 250 pr. parkeringsplass og bod pr. mnd, og NOK 50 pr mnd for dem som bare disponerer bod. Beløpet er NOK 200 pr mnd for dem som bare disponerer parkeringsplass. Beløpene kan endres av styret i Høgli boligsameie i tråd med hva som er de faktiske drifts- og vedlikeholdskostnadene. Beløpet kommer i tillegg til de felleskostnadene som blir å betale for boligseksjonen.

### 4 Ladepunkt for elbil

En sameier til næringsseksjonen som har bruksrett til parkeringsplass kan med samtykke fra styret i Høgli boligsameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret i Høgli boligsameie kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

## **5 Parkering og andre tiltak for personer med nedsatt funksjonsevne**

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en hjemmelshaver til næringsseksjonen, uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en hjemmelshaver med nedsatt funksjonsevne kreve at styret i Høgli boligsameie pålegger denne hjemmelshaveren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom hjemmelshaveren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i næringsseksjonen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

## **6 Organisering med realbinding mellom andel i næringsseksjon og boligseksjonen**

Sameiere i næringsseksjonen hvor eierandel er basert på at man har bruksrett til 1 bod er etablert som en realbinding til sameierens boligseksjon i Høgli boligsameie. Det er følgelig sameierens boligseksjon med dets matrikelnummer som fremstår som hjemmelshaver til den ideelle andelen i næringsseksjonen.

Disse ideelle andelen kan følgelig ikke overdras særskilt. Disse ideelle andelene overdras sammen med salg av boligseksjonen de er realbundet til.

## **7 Overdragelse av øvrige ideelle andeler i næringsseksjonen**

Hjemmelshaver til andel i næringsseksjonen, som ikke er omtalt i punkt 6, plikter å overdra sin(e) andeler dersom vedkommende selger sin boligseksjon i Høgli boligsameie. Hjemmelshaver til andeler i næringsseksjon, som ikke er omtalt i punkt 6, har ellers rett til å overdra sin(e) andeler og til å leie ut bruksretten til parkeringsplass. Overdragelse av andeler i næringsseksjonen, eller utleie av bruksretter til parkeringsplasser, kan bare skje til seksjonseiere i Høgli boligsameie.

## **8 Adkomstrettigheter i og gjennom næringsseksjonene**

Alle boligseksjonene i Høgli boligsameie har rett til adkomst gjennom næringsseksjonen, rett til adkomst til postkasser, tavlerom og teknisk rom og bruksrett til tavlerom og teknisk rom, samt rett til å føre rør, ledninger, kabler og annet utstyr og innretninger gjennom næringsseksjonen og frem til teknisk rom og tavlerom. Endelig har de samme boligseksjonene bruksrett til parkering av sykler i næringsseksjonen hvis det er avsatt plass for slik parkering.

Dette punkt 8 i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra alle boligseksjonene i Høgli boligsameie.

## **9 Forholdet til sameieloven**

For så vidt annet ikke følger av vedtektene gjelder sameieloven av 1965.

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I EIERSEKSJONSSAMEIET HØGLI

---

Møtedato: onsdag, 23. april 2025  
Møtetidspunkt: Klokken 18:00  
Møtested: Restaurant Fortet, Høytorp 30, Mysen

---

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder Rune Lysaker foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Helene Tangen foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Margaret Aadalen foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

18 seksjonseiere

1 fullmakter

Totalt 19 stemmer

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** godkjent

---

## 2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

### 3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat på kr. 651.178,- overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** godkjent

### 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 10.000,- til styrets leder  
kr. 7.500,- til hvert av styremedlemmene og kr. 500,- for hvert  
deltatt møte for varamedlemmene.

**Vedtak:** enstemmig godkjent

---

### 5. Valg av tillitsvalgte

#### 5.1. Valg av ett styremedlem for 2 år

Kirsti Kulseng ble valgt for 2 år

#### 5.2. Valg av 1 – 2 varamedlemmer for 1 år

Margaret Aadalen ble valgt for 1 år

Bjørn-Tore Weiby ble valgt for 1 år

#### 5.3. Eventuelt valg av 1-2 medlemmer til valgkomitè

Det ble ikke valgt valgkomite

## 6.1 Husordensregler

Forslagsstiller: styret

### Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Publisert utkast til husordensregler vedtas.

**Vedtak:** Styrets forslag ble vedtatt med unntak av endring / sletting av 2 setninger i avsnitt om parkering – avsnitt 4 og 6. I avsnitt 4 slette «i hht de til enhver tid gjeldene regler» og i 6 linje slettes første setning.

## 6.2 Innkledning av søyler i P-kjeller

Forslagsstiller: Ivar Brdraric/Svein Bratli

Godkjennelse av å kle inn søylen i garasjen med Glava-matter for å beskytte skader på bil.

### Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret innhenter alternativer som presenteres på årsmøtet. Styrets alternativ velges og dette monteres på alle søyler. Kostnaden dekkes av sameiet.

**Vedtak:** Styrets forslag til vedtak ble enstemmig godkjent.

## 6.3 Klargjøring i fht avvik mellom markedsføringsmaterieell og faktisk installert materiale (terrassebord)

Forslagsstiller: Ola Lie

Se saksfremlegg i innkalling

### Forslagsstillers forslag til vedtak:

Finne årsaken til avviket mellom markedsføringsmaterialet, FDV-dokumentasjon og de faktisk installerte materialene.

Forhandle med utbygger om fullstendig utskifting av terrassebordene til malmfuru på både terrasser og balkonger i alle leilighetene, uten kostnad for sameiet.

Hvis utskifting ikke er praktisk gjennomførbart eller ikke lar seg avtale, vurdere krav om økonomisk kompensasjon fra utbygger for de ekstra vedlikeholdskostnadene og den tidligere forventede utskiftingen av terrassebord.

**Styrets vurdering:**

Fra salgsoppgaven: Utvendige balkongrekkverk er utført i glass. Balkongene er bygget i impregnert treverk med takrenner synlig i underkant bak tredrager

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Styret foreslår ta med dette punktet i arbeidet videre mot utbygger

**Vedtak:** Styrets forslag til vedtak ble enstemmig godkjent

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**

Rune Lysaker / sign

**Protokollvitne:**

Margaret L. Aadalen / sign

---

**Etter valget har styret følgende sammensetting:**

---

Styreleder	Rune Lysaker	På valg: 2026
Styremedlem:	Helene Tangen	På valg: 2026
Styremedlem:	Kirsti Kulseng	På valg: 2027
Varamedlem:	Margaret Aadalen	På valg: 2026
Varamedlem:	Bjørn-Tore Weiby	På valg: 2026



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# Ordinært årsmøte

Eierseksjonssameiet Høgli

23. april 2025



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

*«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*

*Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*

*Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

### FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Til eiere i Eierseksjonssameiet Høgli

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** 23. april 2025  
**Tidspunkt:** kl. 18:00  
**Sted:** Restaurant Fortet, Høytorp 30, 1850 Mysen

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### 6. INNMELDTE SAKER

6.1 Husordensregler

6.2 Søknad om innkledning av søyler i parkeringskjeller

6.3 Avklaring og kompensasjon eller utbygging av terrassebord brukt på balkonger og terrasser

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## 1 KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## 2 ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Styrets sammensetning

Styreleder	Rune Lysaker	På valg:	2026
Styremedlem	Espen Jahren	På valg:	2025
Styremedlem	Helene Tangen	På valg:	2026
Varamedlem	Bjørn Tore Weiby	På valg:	2025
Varamedlem	Margareth Aadalen	På valg:	2025

### Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/hogli>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

### Forretningsfører

Navn: **Solibo Fredrikstad AS**

### Revisor

Navn: **Solhøy Revisjon AS**

### Forsikring

Forsikringselskap: **IF Skadeforsikring NUF**

Polisenummer: SP 5341491

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført 8 styremøter.

Styrets arbeid har i denne perioden hovedsakelig bestått i å få på plass nødvendige driftsavtaler samt oppfølging ovenfor utbygger.

Det er gjennomført 3 møter med Frigård vedrørende ute/fellesareal.

Det er fortsatt uavklarte saker etter styrets synspunkt – viser til egen redegjørelse

Styret har vært veldig opptatt av å holde kostnadssiden på et absolutt minimum og vi mener vi har klart dette uten at det har gått nevneverdig utover kvaliteten for beboere.

Det har også i perioden var avholdt 2 samlinger, en Bli Kjent Kveld i slutten av mai og en dugnad i begynnelsen av oktober. Det var godt oppmøte på begge samlinger og det lover positivt både for det sosiale og for fremtidig dugnadsinnsats.

På sameiets hjemmeside <https://home.solibo.no/hp/hogli/> har det blitt lagt ut 5 nyhetsbrev, vedtekter, branninstruks og utkast til husordensregler. Styret oppfordrer beboerne på det sterkeste til å lese og sette seg inn i disse dokumentene. Vi minner også om at kommunikasjon med styret går gjennom denne side

## Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

### 3 ÅRSREGNSKAP FOR 2024

## Årsregnskap 2024

for

**Eierseksjonssameiet Høgli**

Orgnr: 932 360 284

#### Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 1.1</b>		<b>0</b>
<b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>		
Årets resultat	651 178	
Avsetning forpliktelser	50 000	
<b>ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>701 178</b>	<b>0</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>701 178</b>	<b>0</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE</b>		
Omløpsmidler	922 878	
Kortsiktig gjeld	221 699	
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>701 178</b>	<b>0</b>



## Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER</b>				
Innkrevde felleskostnader		1 011 889	941 710	974 670
Ekstra Kapitalinnkreving		195 280		
Parkering		54 214	0	0
Annen driftsrelatert inntekt		4 500	456 383	456 383
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 265 883</b>	<b>1 398 093</b>	<b>1 431 053</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>				
Forsikring		130 803	120 000	132 000
Forretningsførsel		75 228	64 800	67 070
Revisjon		0	8 670	9 150
Energi/fyring		-5 643	499 983	528 000
Kabel-TV/internett		16 004	14 040	14 040
Avsetning fremtidig vedlikehold		50 000	0	0
Vedlikehold	2	153 672	274 250	235 000
Vaktmestertjenester		25 088	0	0
Renhold	3	66 670	187 500	154 500
Andre driftskostnader	4	120 050	178 450	240 250
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>631 872</b>	<b>1 347 693</b>	<b>1 380 010</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>634 010</b>	<b>50 400</b>	<b>51 043</b>
<b>FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD</b>				
Finansinntekter		17 168	0	0
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>-17 168</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>		<b>651 178</b>	<b>50 400</b>	<b>51 043</b>
<b>DISPONERING</b>				
Overført til/fra egenkapital	5	651 178		
<b>SUM DISPONERING</b>		<b>651 178</b>		

Boligselskapet var stiftet oktober 2023, og leverer dermed ett årsegsrapport for periode 10.23 - 12.24



## Balanse 2024

	Note	Balanse 2024
<b>EIENDELER</b>		
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Kundefordringer		40 286
Forskuddsbetalte kostnader	6	84 901
Bankinnskudd		797 691
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>922 878</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>922 878</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Annen egenkapital	5	651 178
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>651 178</b>
<b>GJELD</b>		
<b>AVSTENINGER FOR FORPLIKTELSER</b>		
Vedlikeholdsavsetning		50 000
<b>SUM AVSTENINGER FOR FORPLIKTELSER</b>		<b>50 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Leverandørgjeld		69 673
Brenselsregnskap 2024	7	141 719
Annen påløpt kostnad		10 308
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>221 699</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>922 877</b>

Boligselskapet var stiftet oktober 2023, og leverer dermed ett årsegnskap for periode 10.23 - 12.24



## Noter

### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### FORDRINGER

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

### INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

### SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

**NOTE 2 - VEDLIKEHOLD**

Vedlikehold VVS	47 602
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	4 251
Drift/vedlikehold heis	48 264
Vedlikehold brannsikring	34 010
Vedlikehold Ventilasjonsanlegg	6 250
Dører og porter	13 296
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>153 672</b>

**NOTE 3 - RENHOLD**

Mattleie	14 714
Renhold	51 956
<b>Sum renhold</b>	<b>66 670</b>

**NOTE 4 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskap	2 037
Nøkler og låser	2 804
Annen fremmed tjeneste	3 500
Møte, kurs, oppdatering O.L.	1 710
Gave, bidrag til byfyrverkeri	3 000
Kontingenter Høgli Vel	97 500
Servicekostnad	2 520
Bank- og andre transaksjonskostnader	6 463
Annen kostnad	516
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>120 050</b>

**NOTE 5 - ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 1.1	0
Overført til/fra egenkapital	651 178
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>651 178</b>

**NOTE 6 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER**

Forskuddsbetalt forsikring	21 759
Andre forskuddsbetalte kostnader	63 142
<b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>84 901</b>

**NOTE 7 - BRENSELREGNSKAP**

Kostnader vedrørende drift av oppvarmingsanlegget avregnes etter hver enkelte eiers forbruk iht måleravlesning. Sum brenselkostnader avregnes mot forskuddsbetalt brensel.

Kostnader	294 512
Forskuddsbetalt fra eierne	436 231
<b>Sum skyldig for fordeling</b>	<b>141 719</b>

**Forslag til vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskaps verdier



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsforetaksfirma

Registrert i Foretaksregisteret  
NO 952.011 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Høgli

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Høgli som viser et overskudd på NOK 651 178. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 · 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

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

Verifisert av  
SIGNICAT  
03.04.2025



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier



**SOLHØI REVISJON AS**

Side 2

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 2. april 2025  
**Solhøi Revisjon AS**

Lars M Snopestad  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 · 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

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

certified by  
**SIGNICAT**  
03.04.2025



## 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode:

Styreleder	kr. 10.000,-
Styremedlemmer	kr. 7.500,-
Varamedlemmer	kr. 500,- pr møte

## 5 VALG AV TILLITSVALGTE

### 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

### 5.2 Valg av 1 - 2 varamedlemmer for 1 år

### 5.3 Eventuelt valg av 1 – 2 medlemmer til valgkomitè

## 6 INNMELDTE SAKER

### 6.1 Husordensregler

#### Forslagsstiller:

Styret

#### Forslagsstillers saksfremstilling:

Utkast til husordensregler ble lagt på sameiet hjemmeside 01.04.24

#### Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Utkast til husordensregler vedtas



## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HØGLI

(Utkast fra Styret 01.04.24)

### Sameiet og eiendommen

Den enkelte seksjonseier er pliktig til å verne om sin og sameiets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte.

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i sameiets boregler og følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

Manglende vedlikehold, hærverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt. Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.

### Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det oppfordres til ro i sameiet mellom klokken 23.00-06.00 i henhold til politivedtektene for Indre Østfold Kommune. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23,00, bør beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid. Støy kan være sjenerende om den vedvarer over lengre tidsrom, også i perioden før kl. 23.00.

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet kl 0700 – 2000, men ikke på søn- og helligdager.

### Dugnad

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning. Styret registrerer deltakelse. Dersom en andelseier ikke kan delta til fastsatt tid, vil dugnad kunne gjennomføres på annen dag etter styrets samtykke.

Styret fastsetter eventuelt andre ordninger dersom enkelte ikke kan delta i slik fellesinnsats.

### Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system. Sameiet har en avfallsstasjon, nedenfor bygg A og B, og brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler. Søppel må ikke under noen omstendigheter plasseres på utsiden av søppeldunk

**Merknad:**

1) Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonene er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.

2) Sjøppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom.

**Parkering**

Parkering av biler skal skje innenfor det plantagte system. Parkeringsplass kan ikke benyttes til oppbevaring av andre ting enn bil, motorsykel, tilhenger eller sykkel innenfor oppmerket felt. Sykler kan bli fjernet om de ikke settes innenfor merket område.

Det må bare parkeres på oppmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsyklar etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

Utleie av parkeringsplass skjer etter regler i Sameiets vedtekter paragraf 6.2

Gjesteparkering kan kun benyttes av besøkende gjester ihht de til enhver tid gjeldende regler.

Det er ikke anledning til å vaske biler, motorsyklar, sykler eller annet utstyr i parkeringsarealene.

El-bil eiere må tilsluttes det allerede oppførte anlegg. El-bil lading skal ikke skje fra stikkontakt i felles strømanlegg.

**Husdyr**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellesområder.

**Bruk av veranda/terrasse**

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet. Trekk grillen vekk fra brennbart materiale før den tas i bruk. La den avkjøles før den settes tilbake.

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet.

Vannsluk/drenering på veranda må holdes åpen og renses med jevne mellomrom.

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Bruk av vinter/julebelysning skal være av klar type og ikke av blinkende art

Sigarettsneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på sameiets fellesareal for øvrig.

### **Fellesareal ved heis og korridorer**

Fellesareal ved heis og svalganger skal holdes ryddig og pent. Inngangspartier og svalganger i alle etasjer er fellesareal. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander, henge opp bilder, plassere møbler eller å «privatisere» eget inngangsparti. Dørmatter skal være nøytrale.

Viktig at det sikres gode rømningsveier

### **Skilting av dører og postkasser**

Hver dør og postkasse skal ha navneskilt merket med navn til beboer. Design og mal for skilt for postkasse er anbefalt og bestilles hos Skilthandelen.no

Navneskilt til leiligheter på utleie skal til enhver tid være oppdaterte med leietakers navn.

### **Synlige gjenstander**

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser, glassvegger, levegger, screens etc.

Balkongflagg er tillatt. Viktig at disse festes godt slik at disse ikke faller ned. Balkongflagg skal eventuelt monteres på venstre balkongstolpe. Det skal monteres midt mellom øvre kant rekkverk og tverrdrager tak. Anbefalt størrelse på flagg: 100cm.

Det er ikke anledning til å feste gjenstander på fasadevegger og ytterdør til leilighet.

Styret fastsetter regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser.

### **Bruksoverlating**

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, skal styret orienteres.

### **Røyking**

Det er ikke tillatt å røyke ved hovedinnganger, i heis, trappopp ganger, garasjekjeller, øvrige innvendige fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter, eller sjenerer naboer.

Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter, eller å etterlate snus innenfor sameiets fellesarealer.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

### Adgang og låsing

Ytterdører skal holdes låst. Kun personer som skal besøke en selv skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem. Ved bruk av garasjeport må det tilseses av ingen uvedkommende kommer seg inn under inn- og utkjøring.

Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via ringeklokke/åpningssystem. Møt personen ved hovedinngangen, og forsikre deg om at vedkommende kan slippes inn.

### Overholdelse av fastsatte boregler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til sameiets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lover og regler.

Den enkelte seksjonseier må vise hensyn til de øvrige seksjonseiere i sameiet og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.

### Generelt

Alle har plikter til å verne om ytre anlegg, og bidra til trivsel for beboerne.

Melding skal sendes til Styret om salg av eierseksjon før den utlyses for salg

Dersom det oppstår lekkasje, tette sluk etc i leiligheten skal Styret informeres.

Lading av el-sykler:

- Batteriet må ikke ligge på brennbart materiale mens det lades.
- Batteriet bør ikke ligge på gulv med varmekabler etc under lading.



## 6.2 Innkledning av søyler i P-kjeller

### Forslagsstiller:

Ivan Brdraric/Svein Bratli

### Forslagsstillers saksfremstilling:

Kan Ivan og Bratli kle om søylen i garasjen, med Glava matte, for å beskytte skade på bilene

### Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

### Styrets vurdering:

Fornuftig innspill, men styret ønsker ikke Glavamatter. Styret har innhentet alternativ som presenteres på årsmøtet

### Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret foreslår å velge styrets alternativ og at dette monteres på alle søyler og kostnaden tas av sameiet

## 6.3 Klargjøring i fht avvik mellom markedsføringsmateriell og faktisk installert materiale (terassebord)

### Forslagsstiller:

Ola Lie

**Forslagsstillers saksfremstilling:** I FDV-dokumentasjonen er det spesifisert terrassebord i malmfuru. På balkongene og terrassene er det derimot brukt vanlige, trykkimpregnerte terrassebord. Bildene i salgsmaterialet viser også mer eksklusive terrassebord enn de som er installert. Vanlige, trykkimpregnerte terrassebord er langt rimeligere, har kortere levetid og krever mer vedlikehold sammenlignet med terrassebord i malmfuru.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

### **Forslagsstillers forslag til vedtak:**

Finne årsaken til avviket mellom markedsføringsmaterialet, FDV-dokumentasjon og de faktisk installerte materialene.

Forhandle med utbygger om fullstendig utskifting av terrassebordene til malmfuru på både terrasser og balkonger i alle leilighetene, uten kostnad for sameiet.

Hvis utskifting ikke er praktisk gjennomførbart eller ikke lar seg avtale, vurdere krav om økonomisk kompensasjon fra utbygger for de ekstra vedlikeholdskostnadene og den tidligere forventede utskiftingen av terrassebord.

### **Styrets vurdering:**

Fra salgsoppgaven: Utvendige balkongrekkverk er utført i glass. Balkongene er bygget i impregnert treverk med takrenner synlig i underkant bak tredrager

### **Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Styret foreslår ta med dette punktet i arbeidet videre mot utbygger

## **FULLMAKTSSKJEMA**



## ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
<b>Eiers navn</b>	_____
<b>Signatur</b>	_____
<b>*Medeiers navn</b>	_____
<b>Seksjon/Andel/Aksjenr.</b>	_____ <b>**Leilighetsnr.</b> _____
<b>Epost</b>	_____
<b>Dato</b>	_____ <b>Sted</b> _____

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
<b>Fornavn</b>	_____
<b>Etternavn</b>	_____
<b>Epost</b>	_____
<b>Telefon.</b>	_____
<b>Møtedato</b>	_____

**Indre Østfold kommune**

Postboks 34  
1861 Trøgstad  
Telefon: 69 68 10 00

**MEGLEROPPLYSNINGER****1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest**

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

**1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser**

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Høgli-012520180005	Boligbebyggelse- blokkbebyggelse, friområde	02.12.2020
Bebyggelsesplan			

Kommunedelplan	Kommunedelplan for Mysen-01252007001	Boligområde, friområde.	22.02.2007
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse, friområde, hensynssone H570_5-2 - bevaring kulturmiljø.	Periode:
			2024 - 2035
Uregulert	<input type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input checked="" type="checkbox"/>		

<b>Mulig inngrep på Reguleringsplan:</b> Eiendommen øst for 156/296 er regulert til småhusbebyggelse og må påregnes bebygd i framtiden.	
<b>Mulig inngrep på Kommuneplan:</b> Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2020 gjelder foran kommuneplanens arealdel ved motstrid. Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.	
<b>Reguleringsplaner under arbeid:</b>	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Kommentar:</b>	

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

Dato: 04.03.2026

Indre Østfold kommune  
Øyvind Larsen



# Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	156	Bruksnr.	296	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Høgliveien 38, 1850 MYSEN								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	3014202101
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
<b>Platype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.02.2024
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 256 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Bevaring kulturmiljø <b>KPHensynsonenavn</b> H570_5-2
	<b>Delareal</b> 4 113 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> B
	<b>Delareal</b> 1 071 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Friområde,Nåværende <b>Områdenavn</b> FRI

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	01252007001
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Mysen
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	22.02.2007
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3621/2007001_Beskrivelse%20og%20bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3621/2007001_Beskrivelse%20og%20bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 4 113 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligområde,Nåværende
	<b>Delareal</b> 1 071 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Friområde,Nåværende

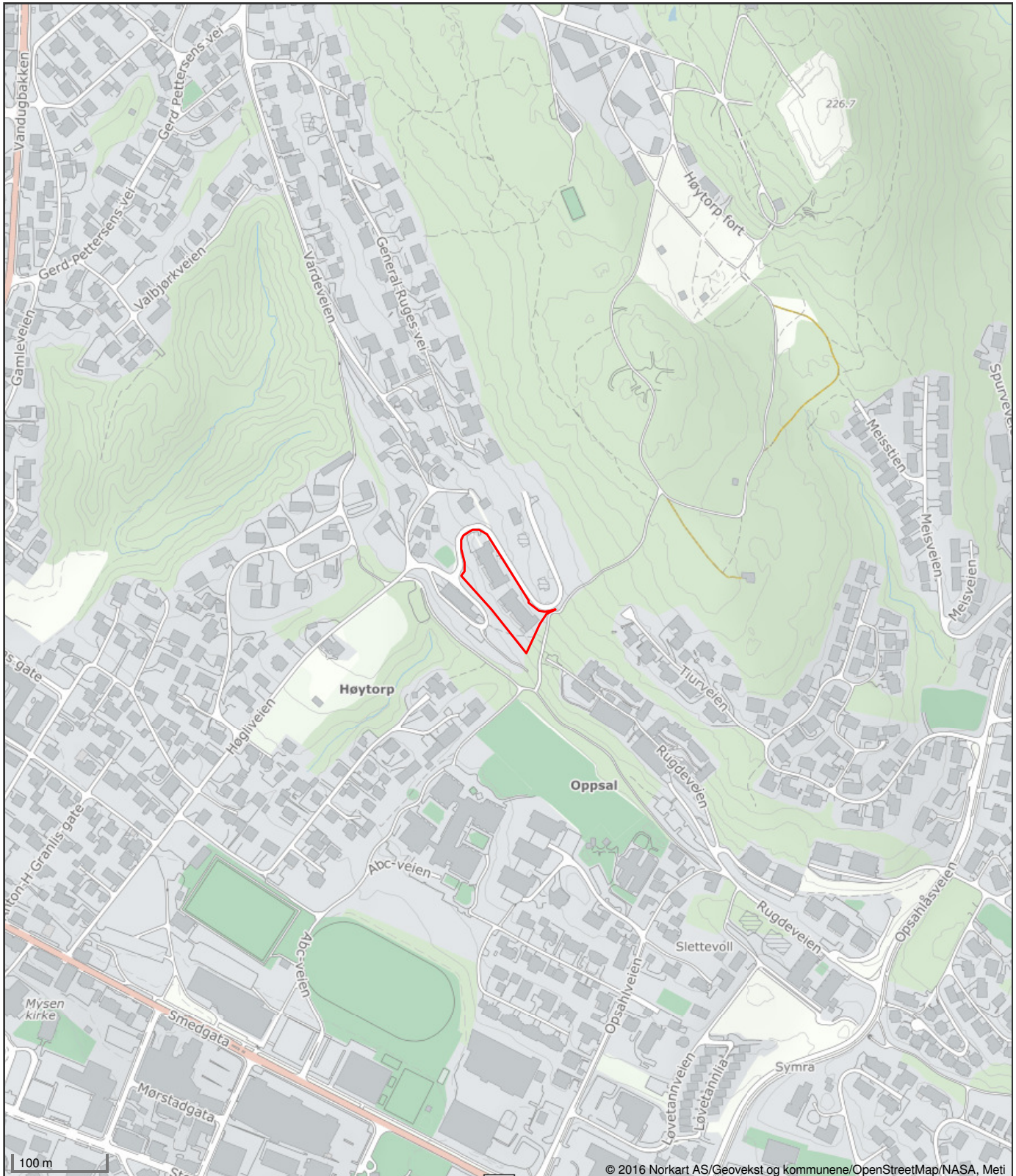
## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	012520180005
<b>Navn</b>	Høgli
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	02.12.2020
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/5103/012520180005_Reguleringsbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/5103/012520180005_Reguleringsbestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 4 997 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse <b>Feltnavn</b> BBB1
	<b>Delareal</b> 186 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Friområde <b>Feltnavn</b> GF3



# Oversiktskart for eiendom 3118 - 156/296//



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



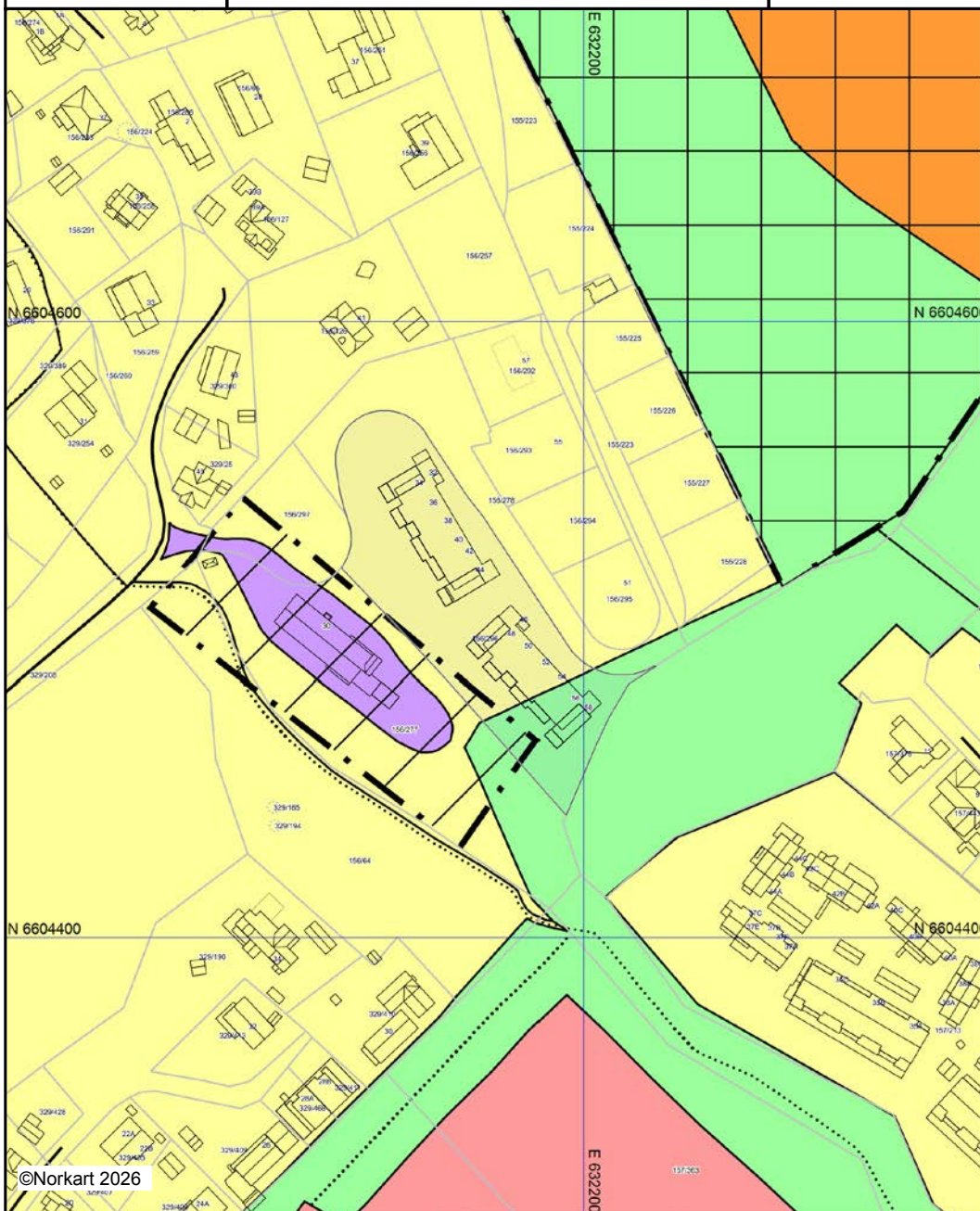
## Kommuneplankart

Eiendom: 156/296/0/3  
Adresse: Høgliveien 38  
Utskriftsdato: 02.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Indre Østfold kommune







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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende

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

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende



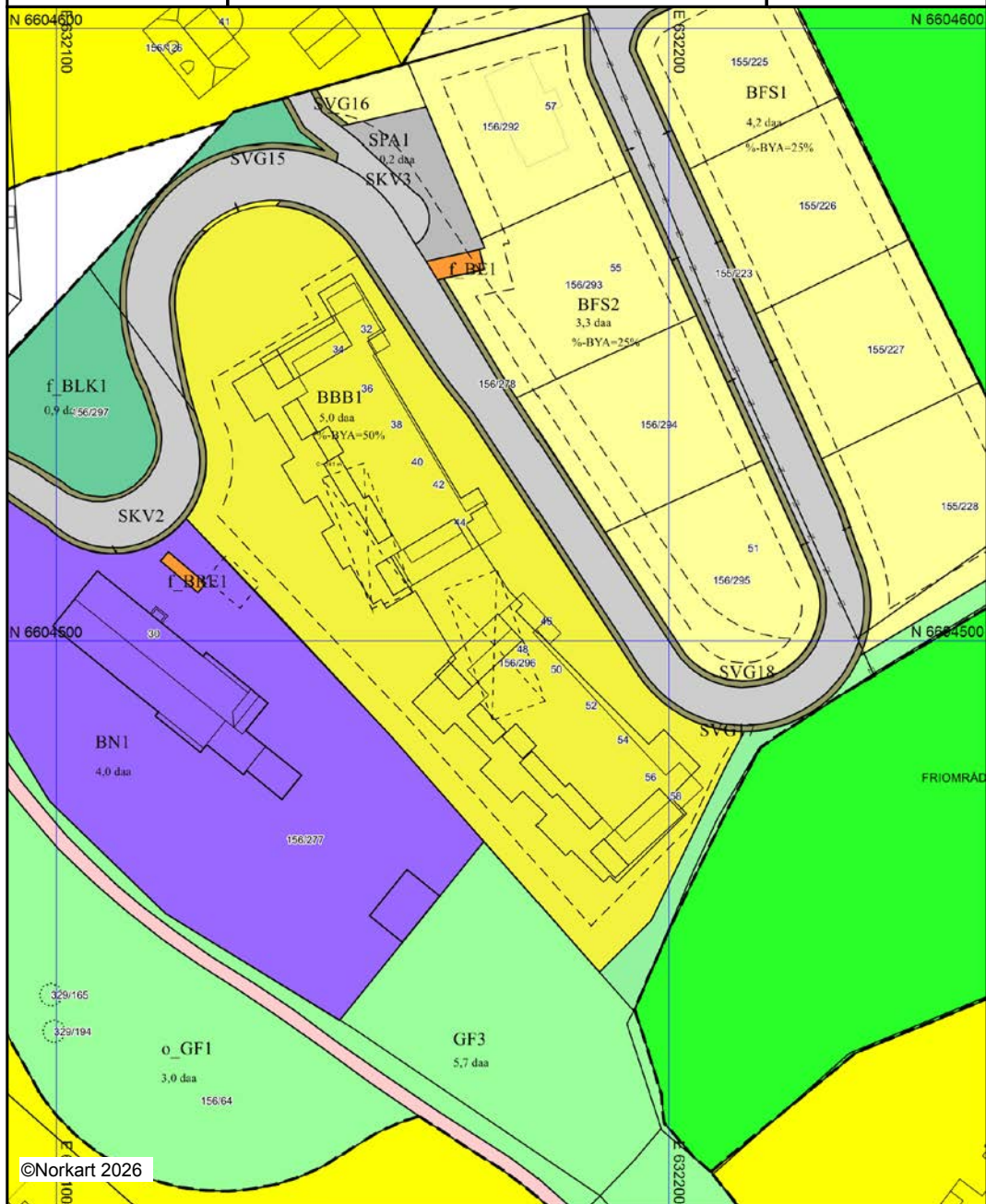
# Reguleringsplankart

Eiendom: 156/296/0/3  
Adresse: Høgliveien 38  
Utskriftsdato: 02.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune



©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/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Park
-  Anlegg for idrett og sport
-  Annet friområde
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Boligbebyggelse, blokker
-  Næringsbebyggelse
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, grøntarea
-  Parkering
-  Friområde
-  Sikringsone - Frisikt

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

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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

## Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	03.10.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	16.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	48/2442	Bruk av grunn	( )

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

## Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	156/296, 156/296/0/1, 156/296/0/2, 156/296/0/3, 156/296/0/4, 156/296/0/5, 156/296/0/6, 156/296/0/7, 156/296/0/8, 156/296/0/9, 156/296/0/10, 156/296/0/11, 156/296/0/12, 156/296/0/13, 156/296/0/14, 156/296/0/15, 156/296/0/16, 156/296/0/17, 156/296/0/18, 156/296/0/19, 156/296/0/20, 156/296/0/21, 156/296/0/22, 156/296/0/23, 156/296/0/24, 156/296/0/25, 156/296/0/26, 156/296/0/27, 156/296/0/28, 156/296/0/29, 156/296/0/30, 156/296/0/31
Seksjonering Seksjonering	27.09.2023 27.09.2023	23/6143	Tinglyst 05.10.2023	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØSTERENG MARKUS F091097*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Høgliveien 38 1850 MYSEN	Bosatt (B)

## Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høgliveien 38	H0101	156/296/0/3	49	2	1	1	Kjøkken

## Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3118-156/296/0/31	Seksjon	1/73

## Adresse

### Vegadresse: Høgliveien 38

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	1850 MYSEN	Kirkesogn	02030105 Eidsberg
Grunnkrets	1003 Mysen 6	Tettsted	121 Mysen
Valgkrets	2 EIDSBERG		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301048953		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Ferdigattest (FA)	04.12.2024

### 1: Bygning 301048953: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Ferdigattest 04.12.2024

## Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1278
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1278
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	1498
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	1498
Avløp		Bebygd areal	740
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	15

## Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.11.2021	22.04.2022	2021005735
Igangsettingstillatelse	13.06.2022	01.09.2023	21/5735
Midlertidig brukstillatelse	28.11.2023	13.03.2024	21/5735
Ferdigattest	04.12.2024	08.01.2025	21/5735

## Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høgliveien 38	H0101	156/296/0/3	49	2	1	1	Kjøkken

## Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	3	312	0	312	406	0	406
H02	6	483	0	483	546	0	546
H01	6	483	0	483	546	0	546

## Seksjonert eiendom: Grunneiendom 156/296

Bruksnavn		Beregnet areal	5184.1
Etablert dato	03.03.2022	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

*Teiger*

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknað
Eiendomsteig	6604522.98	632150.84		Ja	5184.1	



Kleiva Finn Sivilarkitekt MNAL  
Fridtjof Nansens plass 9  
0160 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:  
21/5735 - 53 / ALESTIJA

Dato:  
04.12.2024

## Gbnr 156/296 - Høgliveien 32-58- To boligblokker med felles parkeringskjeller - Ferdigattest

Tiltak :

Byggested: Gbnr 156/296  
Tiltakshaver: Høgliveien 30 AS  
Ansvarlig søker: Kleiva Finn Sivilarkitekt MNAL

Rammetillatelse til tiltak ble gitt 22.11.2021. Igangsettingstillatelse ble gitt 13.06.2022. Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 01.11.2023.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 15.10.2024.

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

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

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for

Antall pipeløp: 0  
Vannforsyning: Offentlig  
Avløpsløsning: Offentlig  
Antall boenheter: 30

### Klageadgang

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28.

Postadresse  
Postboks 34  
1861 Trøgstad

Besøksadresse  
Rådhusgata 22  
1830 Askim

Kontaktinfo:  
+47 69 68 10 00  
[post@io.kommune.no](mailto:post@io.kommune.no)  
[www.io.kommune.no](http://www.io.kommune.no)

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

En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud  
enhetsleder  
Byggesak

Aleksandar Stijacic  
byggesaksbehandler  
Byggesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.*

Kopi til:  
Høgliveien 30 AS

Mottakere:  
Kleiva Finn Sivilarkitekt MNAL

### **Klagerett**

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

### **Utsetting av vedtaket**

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

### **Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning**

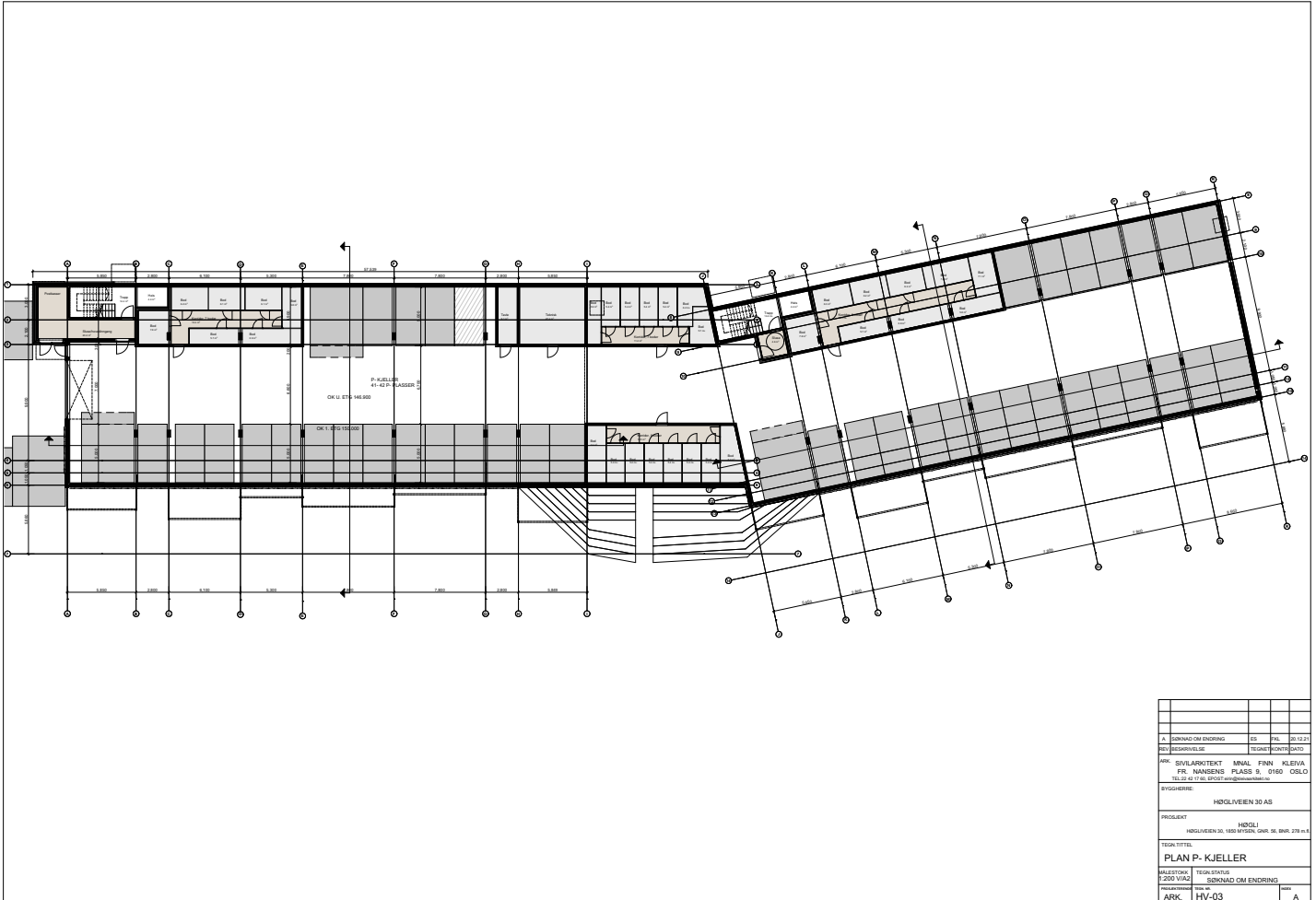
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Indre Østfold kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning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

### **Kostnader ved klagesaken**

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

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





A	SDRAG OM ENDRING	ES	PIL 20.12.21
BYGGBESKRIVELSE	TEGNINGSFORTEGNING		
PROJ. SVILKARUTENT	INNAL. TYNK	KJELLER	
FR. NANSENS Plass 9 0160 OSLO			
TEL: 22 42 17 61, EPOST: <a href="mailto:info@svilkarutent.no">info@svilkarutent.no</a>			
BYGGHERRE:			
HJØGLIVEEN 30 AS			
PROJEKT			
HJØGLIVEEN 30, 1403 BYRØY, SAND, SE. BNR. 278 m. 4			
TEGNITTEL			
PLAN P- KJELLER			
MÅLSTOKK	TEGN STATUS		
1:200 VÅR	SDRAG OM ENDRING		
ARK.	HV-03	BL. NR.	A













## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613764407  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 920123899  
 Navn INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Adresse Postboks 34, 1861 TRØGGSTAD

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 918402403  
 Navn HØGLIVEIEN 30 AS

Bruksenhe  
 Adresse Sandesundsveien 2, 1724 SARPSBORG


### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3014  
 Gnr 156  
 Bnr 296

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3014	156	296	0	1	87 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	2	68 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	3	48 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	4	80 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	5	73 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	6	92 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	7	87 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	8	68 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	9	48 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	10	80 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	11	73 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	12	92 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	13	87 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	14	68 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	15	48 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	16	80 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	17	73 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	18	92 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	19	87 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei




**Melding til tinglysing**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3014	156	296	0	20	68 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	21	48 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	22	80 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	23	73 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	24	92 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	25	128 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	26	97 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	27	99 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	28	128 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	29	97 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	30	100 / 2442	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	156	296	0	31	1 / 2442	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

## Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Indre Østfold	Postboks 34, 1861 TRØGSTAD	Nora Feyen

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS	977048958	petter.koren@ytterbol.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
PB 404	1703	Sarpsborg	45001919

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3014	Indre Østfold kommune	156	296	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
918402403	Høgliveien 30 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	87		13	B	87		25	B	128		37				49			
2	B	68		14	B	68		26	B	97		38				50			
3	B	48		15	B	48		27	B	99		39				51			
4	B	80		16	B	80		28	B	128		40				52			
5	B	73		17	B	73		29	B	97		41				53			
6	B	92		18	B	92		30	B	100		42				54			
7	B	87		19	B	87		31	N	1		43				55			
8	B	68		20	B	68		32				44				56			
9	B	48		21	B	48		33				45				57			
10	B	80		22	B	80		34				46				58			
11	B	73		23	B	73		35				47				59			
12	B	92		24	B	92		36				48				60			
Sum tellere: 2442				Nevner = 2442															

Dato	Innsenderens underskrift
04.07.2023	 ADVOKATFIRMAET Ytterbøl & Co

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrund eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tillegsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato  
04.07.2023

Innsenderens underskrift

ADVOKATFIRMAET

Ytterbøl & Co

Postboks 273, 1601 Fredrikstad  
048 958

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


Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c) Sameiets vedtekter
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
<input type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Fredrikstad 04.07.2023	Hjemmelshavers underskrift <i>x Øyvind Harridsleff</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Øyvind Harridsleff
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3014	Kommunens navn Indre Østfold	Gårdsnr. 156	Bruksnr. 296	Festenr.
Dato 27.09.2023	Underskrift <i>Nora Fjær</i>	Stempel 		

Dato 04.07.2023	Innsenderens underskrift <i>Per Havn</i>	ADVOKATFIRMAET Ytterbøl & Co Postboks 273, 1601 Fredrikstad 0217 948 958
--------------------	---------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Samelebråk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere =				Nevner =															

Dato 04.07.2023	Innsenderens underskrift 
--------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

  
 Postboks 273, 1601 Fredrikstad  
 Org.nr. 977 048 958

## SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 156/296 Målestokk: 1:1000

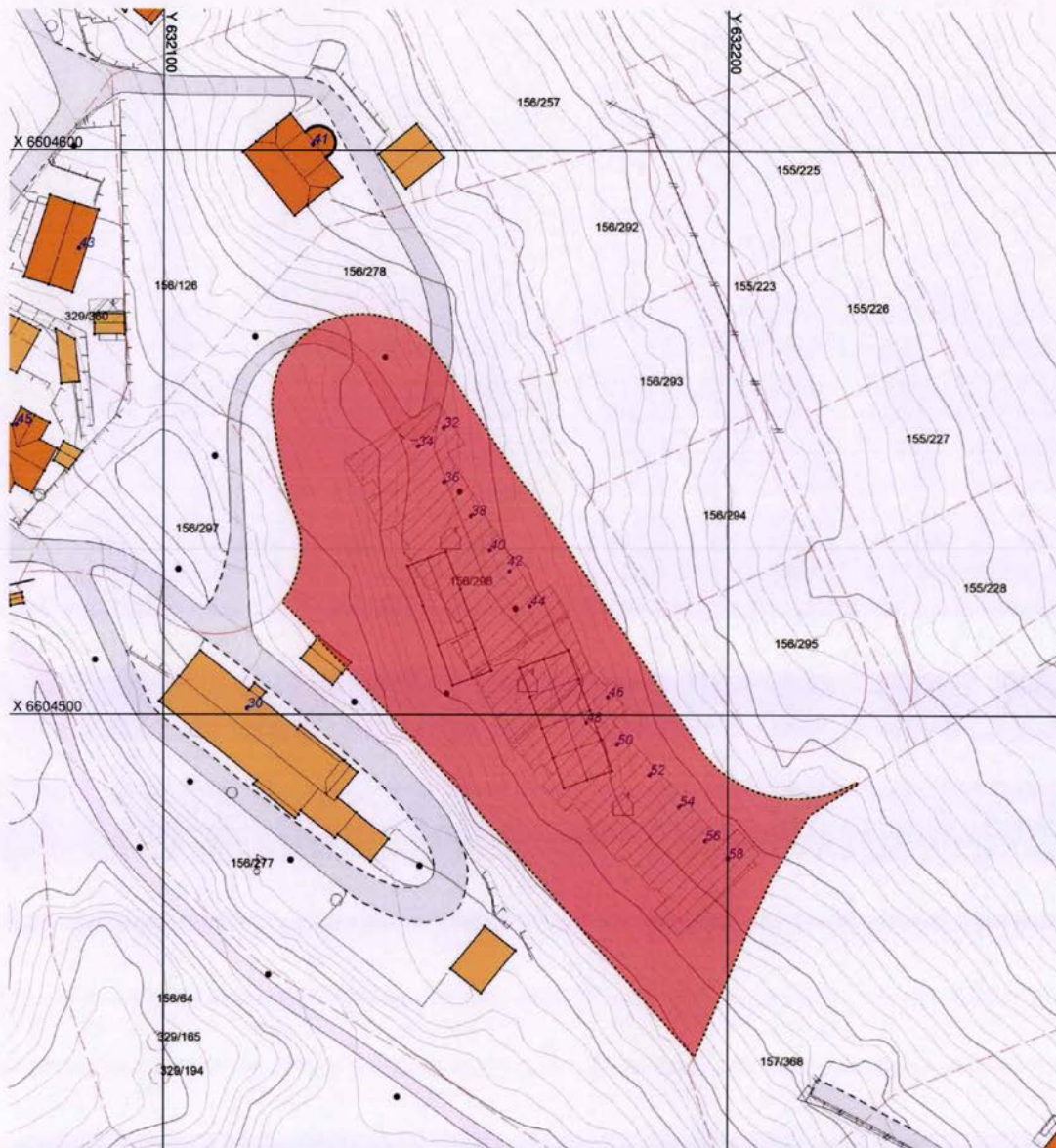
Adresse: Høgliveien 32, 34, 36, 38, 40 m.fl.

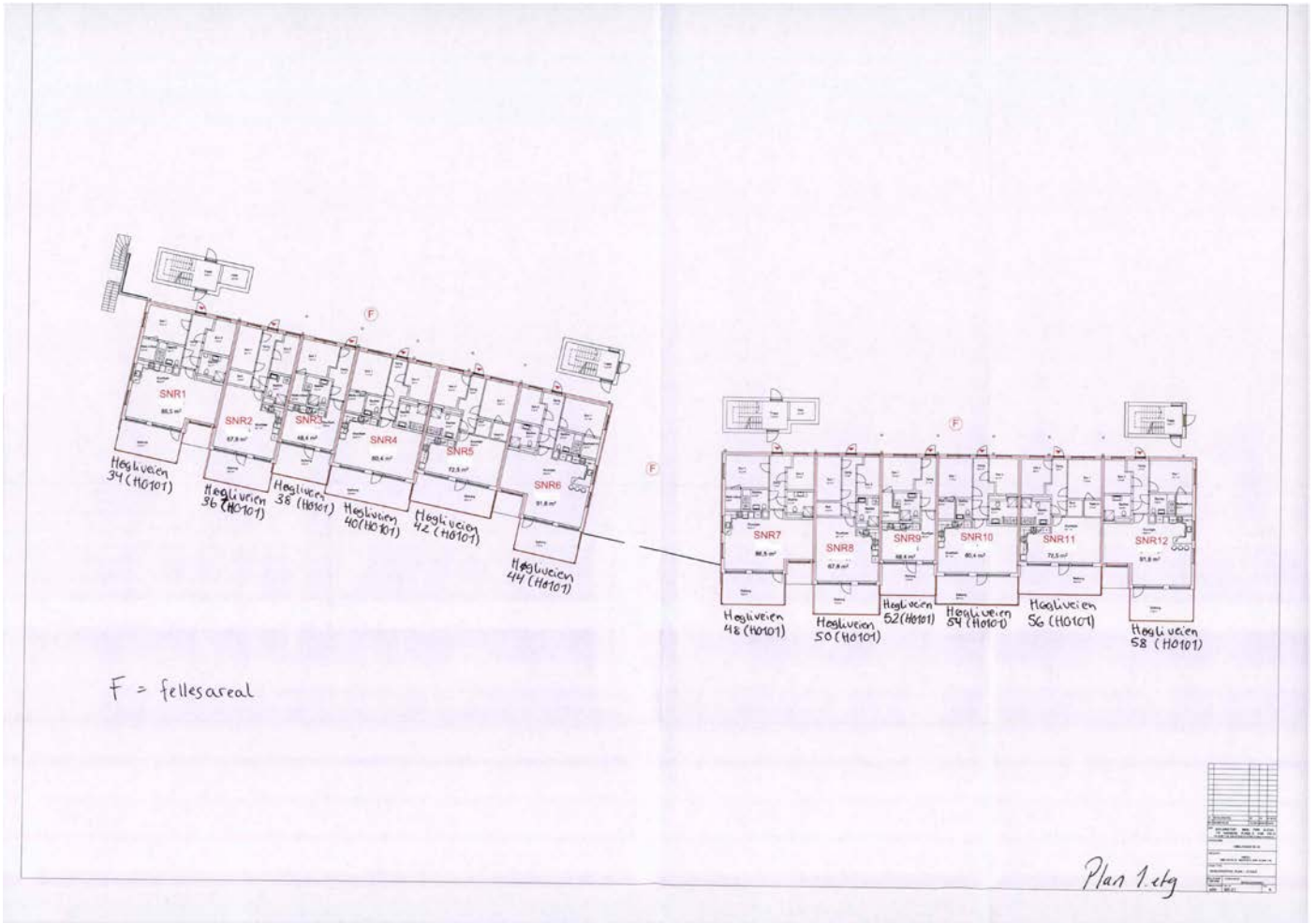
Dato: 01.09.2023

Saksbehandler:

Vår referanse:

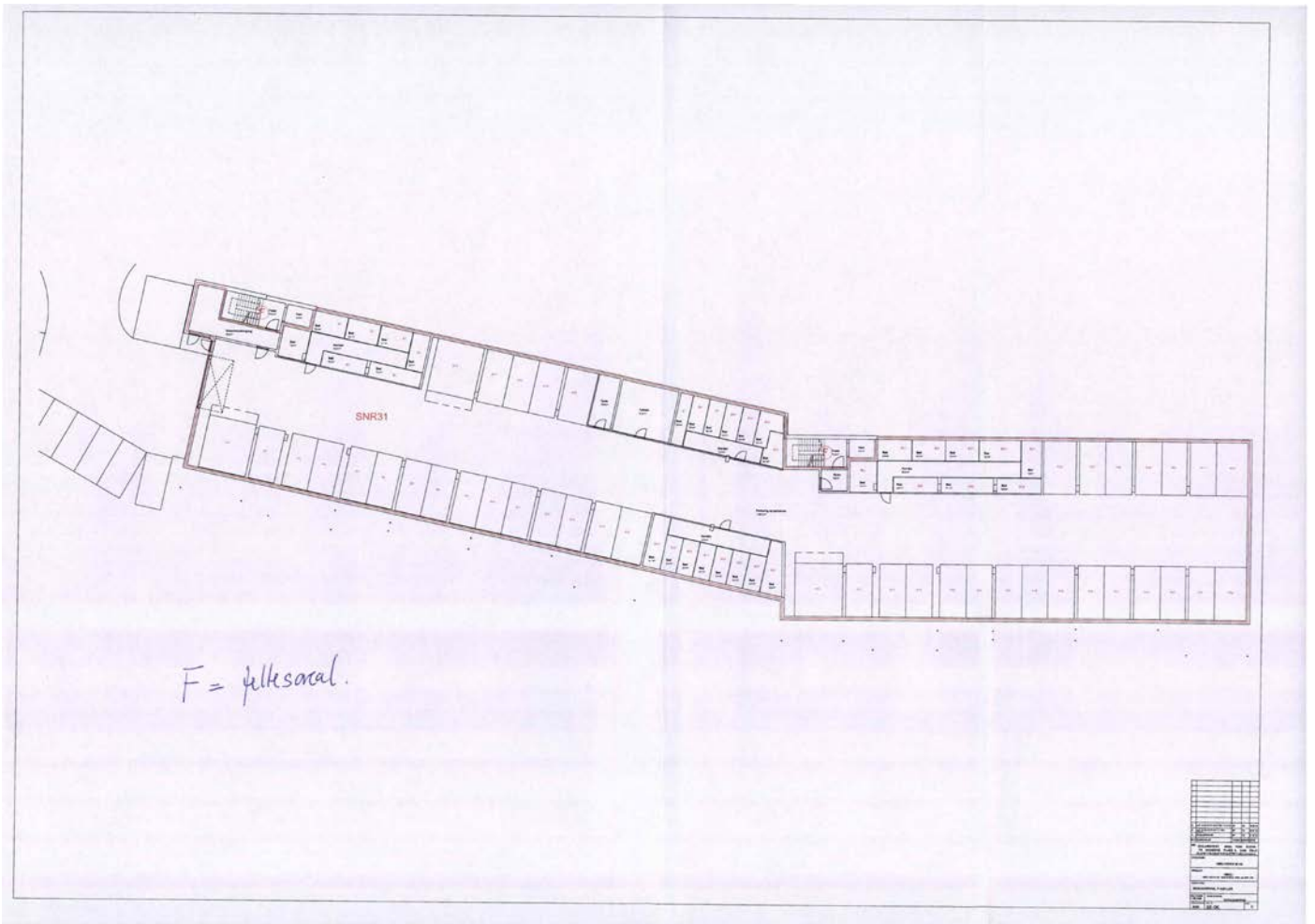
Indre Østfold  
kommune













# Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

<b>Kommunenr.</b>	3118	<b>Gårdsnr.</b>	156	<b>Bruksnr.</b>	296	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	3
<b>Adresse</b>	Høgliveien 38, 1850 MYSEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	1 974,77 kr
Vann	1 793,43 kr
<b>Sum</b>	<b>3 768,20 kr</b>

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

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor	25%	34.5 m3	29.88	1/1	0 %	1 030,69 kr	0,00 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	25%	-10 m3	29.88	1/1	0 %	-298,75 kr	0,00 kr
Vann a konto i år	15%	69 m3	30.54	1/1	0 %	2 107,54 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	15%	34.5 m3	27.48	1/1	0 %	948,23 kr	0,00 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	15%	-10 m3	27.48	1/1	0 %	-274,85 kr	0,00 kr
Vannabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2233.30	1/1	0 %	2 233,30 kr	0,00 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	34.5 m3	37.63	1/1	0 %	1 298,06 kr	0,00 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	25%	-10 m3	37.63	1/1	0 %	-376,25 kr	0,00 kr
Avløp a konto i år	15%	69 m3	39.30	1/1	0 %	2 711,39 kr	0,00 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	34.5 m3	34.62	1/1	0 %	1 194,22 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp innbetalt a konto i fjor	15%	-10 m3	34.62	1/1	0 %	-346,15 kr	0,00 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2745.10	1/1	0 %	2 745,10 kr	0,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>12 972,53 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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

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

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

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

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



# Indre Østfold kommune

**Adresse:** Postboks 34, 1861 Trøgstad

**Telefon:** +47 69 68 10 00

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

<b>Kommunenr.</b>	3118	<b>Gårdsnr.</b>	156	<b>Bruksnr.</b>	296	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	3
<b>Adresse</b>	Høgliveien 38, 1850 MYSEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	4 217,00 kr
<b>Sum</b>	<b>4 217,00 kr</b>

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

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

Doknr: 139601 Tinglyst: 07.02.2023  
STATENS KARTVERK

## ERKLÆRING

### GNR. 156, BNR. 297 I INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

#### 1. Adkomst

Gnr. 155, bnr. 224, gnr. 155, bnr. 225, gnr. 155, bnr. 226, gnr. 155, bnr. 227, gnr. 155, bnr. 228, gnr. 156, bnr. 292, gnr. 156, bnr. 293, gnr. 156, bnr. 294, gnr. 156, bnr. 295, «Tomt 1 til 9», og gnr. 156, bnr. 296, «tomt 10», og senere fradelte parseller av eiendommene, [«Rettighetshaver»], skal ha vederlagsfri rett adkomst over gnr. 156 bnr. 297, på felles privat kjørevei, frem til offentlig vei, Høgliveien.

#### 2. Felles lekeplass

Gnr. 155, bnr. 224, gnr. 155, bnr. 225, gnr. 155, bnr. 226, gnr. 155, bnr. 227, gnr. 155, bnr. 228, gnr. 156, bnr. 292, gnr. 156, bnr. 293, gnr. 156, bnr. 294, gnr. 156, bnr. 295, «Tomt 1 til 9», og gnr. 156, bnr. 296, «tomt 10», og senere fradelte parseller av eiendommene, [«Rettighetshaver»], skal ha vederlagsfri rett til ferdsel, lek og rekreasjon på areal avsatt til felles lekeplass på gnr. 156 bnr. 297.

#### 3. Teknisk infrastruktur

Gnr. 155, bnr. 224, gnr. 155, bnr. 225, gnr. 155, bnr. 226, gnr. 155, bnr. 227, gnr. 155, bnr. 228, gnr. 156, bnr. 292, gnr. 156, bnr. 293, gnr. 156, bnr. 294, gnr. 156, bnr. 295, «Tomt 1 til 9», og gnr. 156, bnr. 296, «tomt 10», og senere fradelte parseller av eiendommene, [«Rettighetshaver»], skal ha vederlagsfri rett til å ha og ha liggende, samt atkomst til, nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen på gnr. 156 bnr. 297, herunder, men ikke begrenset til: rørføringer og tekniske anlegg for vannforsyning, spillvann og overvann, kabler og tekniske anlegg for elektrisitetsforsyning, kommunikasjon mv.

#### 4. Pliktig medlemskap velforening

Gnr. 155, bnr. 224, gnr. 155, bnr. 225, gnr. 155, bnr. 226, gnr. 155, bnr. 227, gnr. 155, bnr. 228, gnr. 156, bnr. 292, gnr. 156, bnr. 293, gnr. 156, bnr. 294, gnr. 156, bnr. 295, «Tomt 1 til 9», og gnr. 156, bnr. 296, «tomt 10», og senere fradelte parseller av eiendommene, [«Rettighetshaver»], skal ha pliktig medlemskap i fremtidig etablert driftsforening/velforening, hvis formål vil være ivaretagelse av areal regulert til felles kjørevei, parkering og lekeplass innenfor detaljreguleringsplan for Høgli (Plan-ID: 20180005).

#### 5. Vilkår

Rettighetene etter pkt. 1 til 4 gis på vilkår av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for bruksrettene. Drifts- og vedlikeholdskostnader faktureres Rettighetshaver via driftsforening/velforening som skal stå for forvaltning av arealene/fellesfunksjonene, jf. pkt. 4.

Rettighetshaver plikter å utøve rettighetene etter pkt. 1 til 4 i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement/vedtekter for bruksrettsarealene.

**6. Tinglysing**

Dette dokumentet skal tinglyses på gnr. 156, bnr. 297 i Indre Østfold kommune, på nåværende og fremtidige eiers vegne.

Sted: Sarpsborg 30.01.2023

Hjemmelshaver til gnr. 156 bnr. 297 i Indre Østfold kommune,  
Høgliveien 30 AS, org.nr. 918 402 403

  
Øyvind Harridsleff

  
RETT GJENPART BEKREFTES  
Svein Eng  
Eiendomsmegler MNEF



Rettighetshaver plikter å utøve rettighetene etter pkt. 1 til 4 i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement/vedtekter for bruksrettsarealene.

#### 6. Tinglysing

Dette dokumentet skal tinglyses på og gnr. 155 bnr. 223, gnr. 156 bnr. 278 og gnr. 156 bnr. 277 i Indre Østfold kommune, på nåværende og fremtidige eiers vegne.

*Snr. 1 og 2*

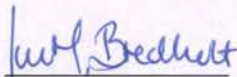
Sted Sarpsborg, 12.8.2021

Hjemmelshaver til og gnr. 155 bnr. 223, gnr. 156 bnr. 278 og gnr. 156 bnr. 277 i Indre Østfold kommune.

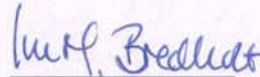
*Snr. 1 og 2*

Høgliveien 30 AS, org.nr. 918 402 403

Høgli Eiendom AS, org.nr: 959 093 121



Ine M. Bredholt  
Iht. fullmakt



Ine M. Bredholt  
Iht. fullmakt

Rekvirert iht. følgebrev-  
restens ikke oppgitt.  
920123899  
org.nr./rodselsnr.

## ERKLÆRING

**GNR. 155, BNR. 223, GNR. 155, BNR. 278, GNR. 155, BNR. 277; I**

### INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

#### 1. Adkomst

Gnr. 156, bnr. 296, «tomt 10», og senere fradelte parseller av eiendommen, [«Rettighetshaver»], skal ha vederlagsfri rett adkomst over gnr. 155 bnr. 223, gnr. 156 bnr. 278 og gnr. 156 bnr. 277, på felles privat kjørevei, frem til offentlig vei, Høgliveien.

#### 2. Felles lekeplass

Gnr. 156, bnr. 296, «tomt 10», og senere fradelte parseller av eiendommen, [«Rettighetshaver»], skal ha vederlagsfri rett til ferdsel, lek og rekreasjon på areal avsatt til felles lekeplass på gnr. 155 bnr. 223, gnr. 156 bnr. 278 og gnr. 156 bnr. 277

#### 3. Teknisk infrastruktur

Gnr. 156, bnr. 296, «tomt 10», og senere fradelte parseller av eiendommen, [«Rettighetshaver»], skal ha gjensidig vederlagsfri rett til å ha og ha liggende, samt atkomst til, nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen på gnr. 155 bnr. 223, gnr. 156 bnr. 278 og gnr. 156 bnr. 277, herunder, men ikke begrenset til: rørføringer og tekniske anlegg for vannforsyning, spillvann og overvann, kabler og tekniske anlegg for elektrisitetsforsyning, kommunikasjon mv.

#### 4. Pliktig medlemskap velforening

Gnr. 156, bnr. 296, «tomt 10», og senere fradelte parseller av eiendommen, [«Rettighetshaver»], skal ha pliktig medlemskap i fremtidig etablert driftsforening/velforening, hvis formål vil være ivaretagelse av areal regulert til felles kjørevei, parkering og lekeplass innenfor detaljreguleringsplan for Høgli (Plan-ID: 20180005).

#### 5. Vilkår

Rettighetene etter pkt. 1 til 4 gis på vilkår av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for bruksrettene. Drifts- og vedlikeholdskostnader faktureres Rettighetshaver via driftsforening/velforening som skal stå for forvaltning av arealene/fellesfunksjonene, jf. pkt. 4.

Rettighetshaver plikter å utøve rettighetene etter pkt. 1 til 4 i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement/vedtekter for bruksrettsarealene.

#### 6. Tinglysing

Dette dokumentet skal tinglyses på og gnr. 155 bnr. 223, gnr. 156 bnr. 278 og gnr. 156 bnr. 277 i Indre Østfold kommune, på nåværende og fremtidige eiers vegne.



Sted Sjørsberg, 24. 1. 2022

Hjemmelshaver til og gnr. 155 bnr. 223, gnr. 156 bnr. 278 og gnr. 156 bnr. 277 i Indre Østfold kommune.

Høgliveien 30 AS, org.nr. 918 402 403

Høgli Eiendom AS, org.nr: 959 093 121



Ine M. Bredholt  
Iht. fullmakt



Ine M. Bredholt  
Iht. fullmakt

# Nabolagsprofil

Høgliveien 38 - Nabolaget Høytorp/Momarken - vurdert av 39 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Mysen idrettshall Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.9 km
Mysen stasjon Linje R22	14 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

## Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 453 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	10 min 0.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Familiesenteret, Eidsberg	15 min
---------------------------	--------

«Et rolig nabolag som er barnevennlig og med grei avstand til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

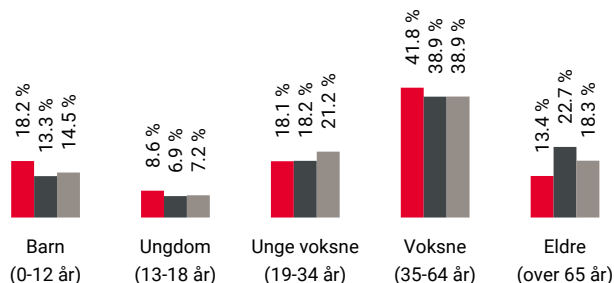
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høytorp/Momarken	1 440	609
Mysen	6 678	3 334
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	9 min 0.6 km
Symra barnehage (1-5 år) 56 barn	15 min 1.1 km
Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år) 84 barn	18 min 1.4 km

## Dagligvare

Rema 1000 Mysen	12 min
Coop Extra Mysen	11 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



### Gateparkering

Lett 89/100

## Sport

Mini Ekeberg Fotball	7 min 0.6 km
Mysen skole - Opsahljordet Ballspill	8 min 0.7 km
Family Sports Club Mysen	13 min
A.C.E Xpress Mysen	15 min

## Boligmasse



- 71% enebolig
- 11% rekkehus
- 1% blokk
- 17% annet

«Passe avstand til sentrum, litt avsides.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Mysen Bysenter	11 min
Vitusapotek Opsahljordet	12 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 48%

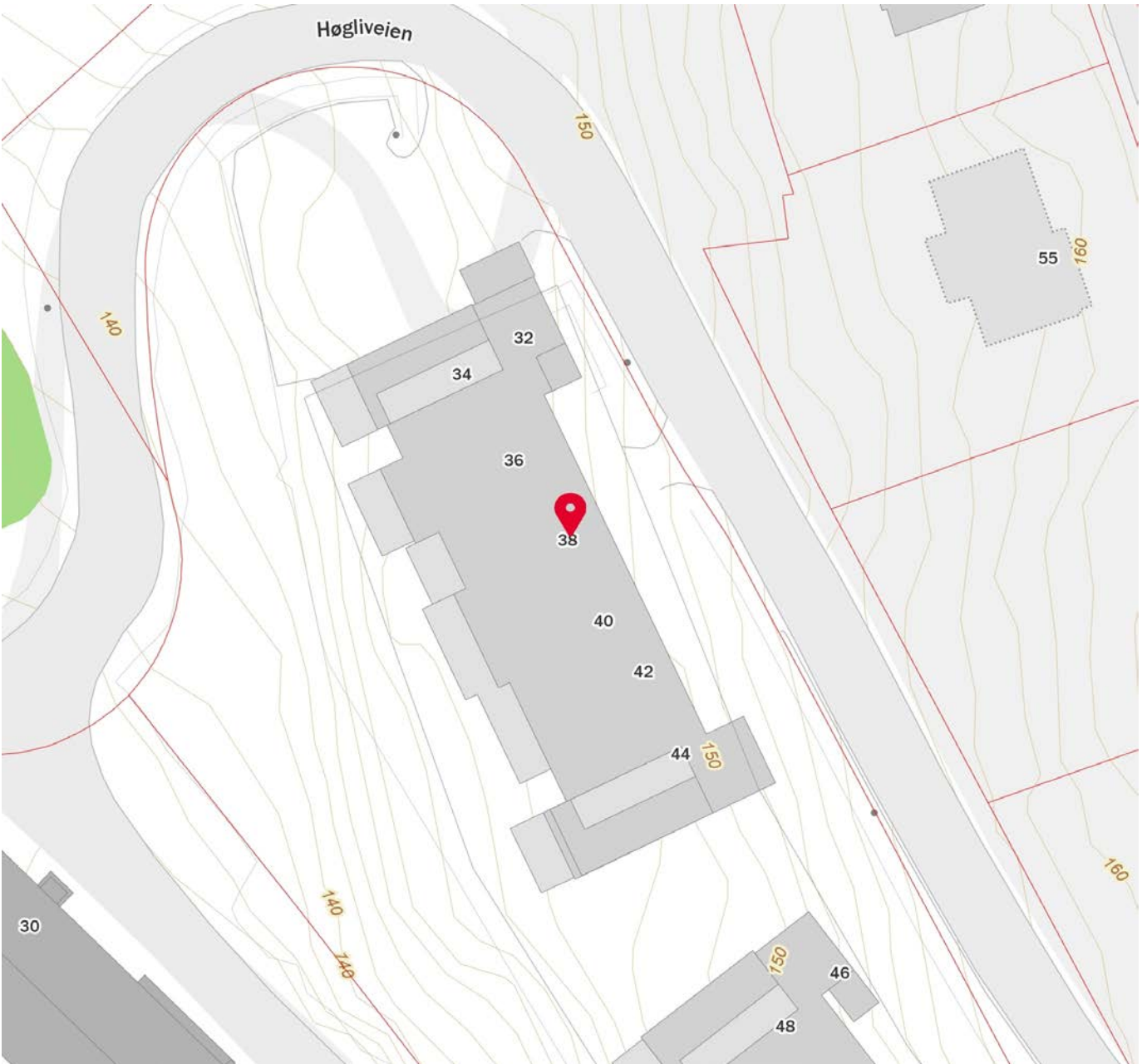
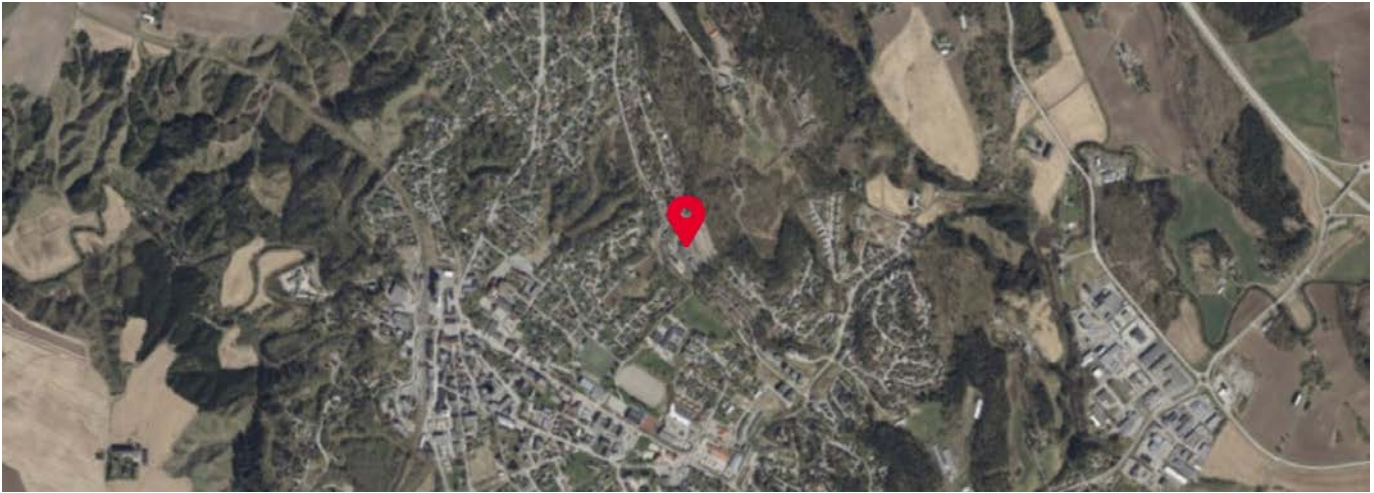
- Høytorp/Momarken
- Mysen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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 nettkrenkelseser
- 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: Høgliveien 38  
1850 MYSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Sofie Gustavsen Kolshus

Oppdragsnummer:

Telefon: 486 01 848  
E-post: Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no

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